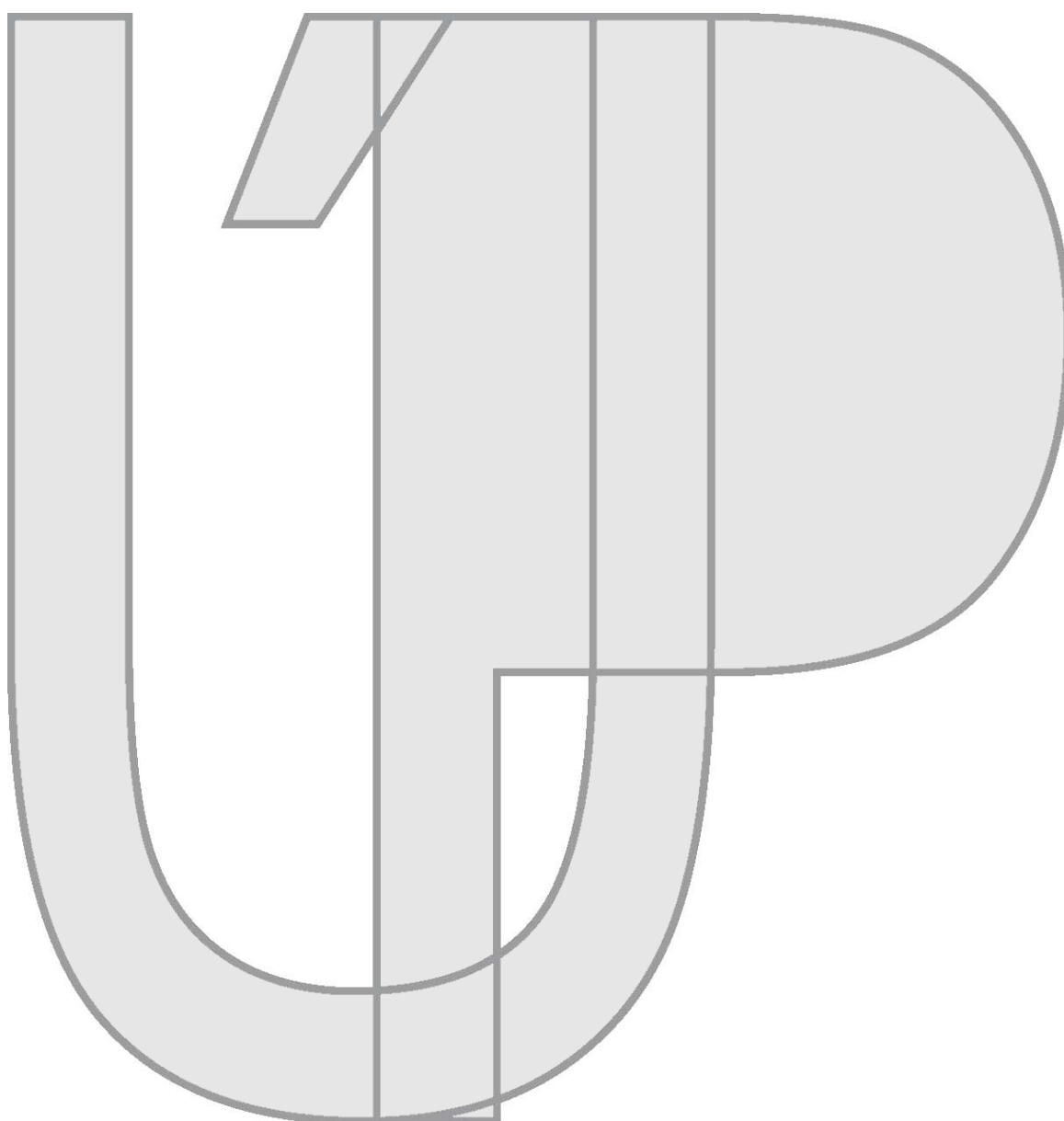


ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

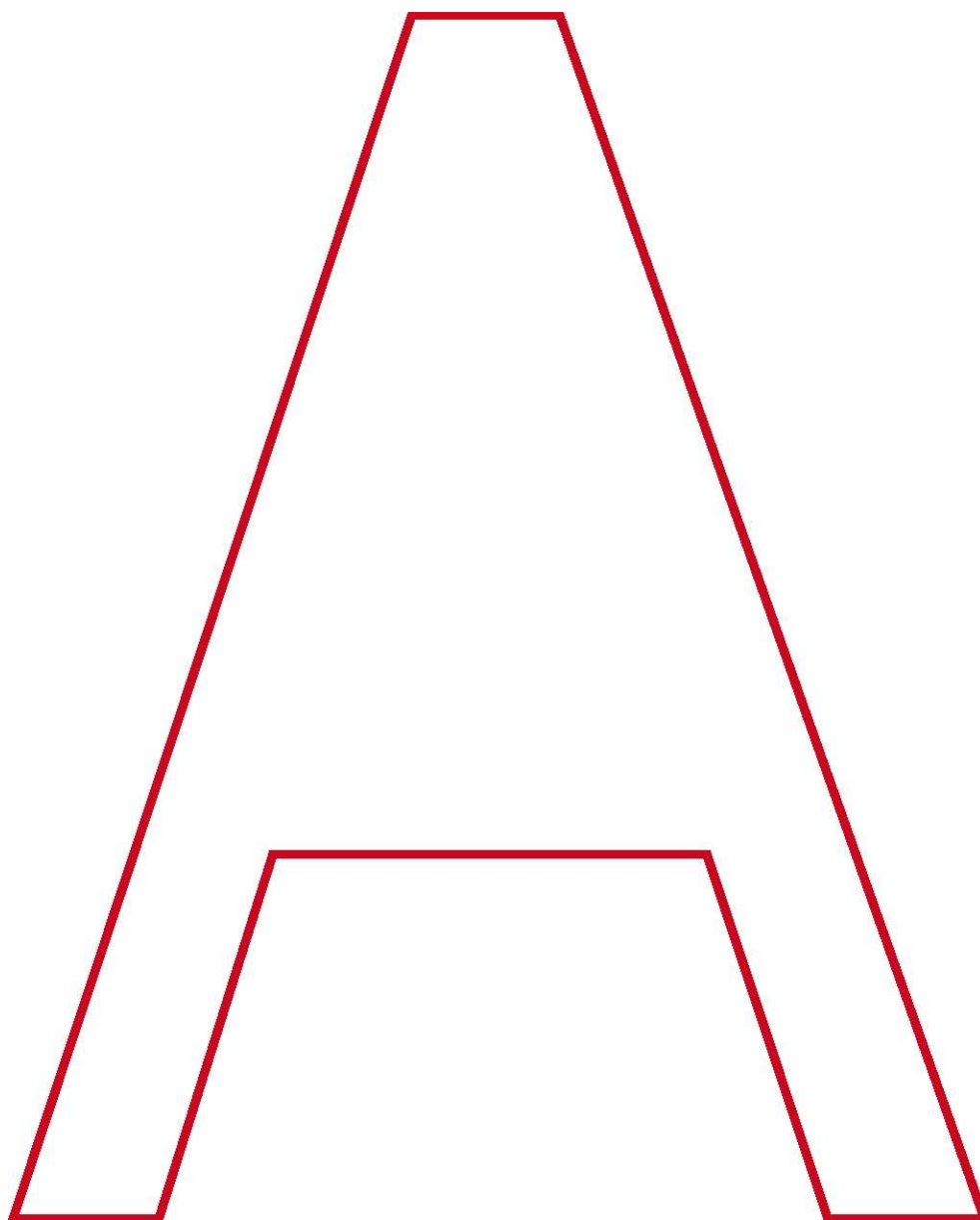


OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. POJMY A ZKRATKY	A1
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	B1
C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	C1
D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ	D1
1. Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	D2
2. Pojmy	D3
3. Vymezení zastavěného území	D3
4. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	D5
5. Urbanistická koncepce	D26
6. Koncepce veřejné infrastruktury	D36
7. Koncepce uspořádání krajiny	D56
8. Podmínky využití ploch	D65
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	D72
10. Kompenzační opatření	D72
11. Územní rezervy	D72
12. Dohoda o parcelaci	D72
13. Územní studie	D72
14. Regulační plán	D77
15. Etapizace	D77
16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	D79
E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	E1
1. Zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	E2
2. Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E10
3. Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa	E30
4. Tabulková část vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E30
F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	F1
1. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	F2

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ	G1
1. Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu	G2
2. Pokyny vyplývající z vyhodnocení projednání Územního plánu s dotčenými orgány	G2
H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM	H1
1. Soulad s Politikou územního rozvoje	H2
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	H9
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	H9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	H13
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	H13
I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	I1
1. Zpráva o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území	I2
J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	J1
1. Výčet prvků regulačního plánu	J2
2. Odůvodněním vymezení prvků regulačního plánu	J3
K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE	K1
1. Postup pořízení Územního plánu	K2
2. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	K5
3. Vyhodnocení připomínek	K82
4. Soulad se stanovisky dotčených orgánů	K83
L. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU	L1
1. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	L2
M. ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU	M1
1. Stanovisko SEA	M2
2. Zohlednění stanoviska SEA	M3

A. VYSVĚTLIVKY A ZKRATKY



Alej: krajinný či sídelní prvek skládající se ze dvou stromořadí lemujících z obou stran komunikaci.

BD: bytový dům.

ČOV: čistička odpadních vod.

ČSÚ: Český statistický úřad.

DN: jmenovitý vnitřní průměr potrubí.

DO: dotčený orgán ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

EVL: evropsky významná lokalita, součást systému chráněných území přírody Natura 2000.

Hřeben: horní hrana šikmé střechy, kde se stýkají většinou dvě střešní plochy.

HD: hromadná doprava.

HPP: hrubá podlažní plocha, tj. součet půdorysných ploch všech podlaží dané stavby, včetně konstrukcí a komunikačních jader.

IAD: individuální automobilová doprava.

Informativní část (legendy výkresu): skupina jevů ve výkresu, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nemá závazný charakter (např. železniční trať mimo řešené území).

Izolační zeleň: zpravidla vzrostlá zeleň sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z důvodů hygienických či estetických.

K.ú.: katastrální území.

LBC: lokální biocentrum územního systému ekologické stability.

LBK: lokální biokoridor územního systému ekologické stability.

MD: Ministerstvo dopravy.

MK: místní komunikace.

MO: Ministerstvo obrany

MŠ: mateřská škola.

MŽP: Ministerstvo životního prostředí

MZ: Ministerstvo zemědělství

NATURA 2000: evropská soustava chráněných území přírody.

NKP: národní kulturní památka.

NRBC: nadregionální biocentrum územního systému ekologické stability (ÚSES).

NRBK: nadregionální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES).

NTL: nízkotlaký plynovod

OP: ochranné pásmo; území, v němž jsou stanoveny zvláštní podmínky (např. ochranné pásmo kulturní památky, ochranné pásmo vodního zdroje apod.).

Pozemní komunikace: dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti (viz zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Profil komunikace: v Územním plánu chápán jako výraz pro příčné uspořádání prostoru místní komunikace dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.

Proluka: dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Prostor vzniknul vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely (případně parcel) v zastavěné řadě zástavby, včetně nezastavěného nároží.

Prostor polosoukromý: prostor sdílený jasně definovanou skupinou uživatelů (obyvatel, návštěvníků apod.).

Prostor soukromý: privátní prostor příslušející k jedné konkrétní jednotce (domu, bytu, výrobně apod.).

Prostor veřejný: veřejné prostranství.

Prvky mapového díla: skupina jevů ve výkresu, která slouží jako mapový podklad a nemá závazný charakter (např. katastrální mapa, vrstevnice).

Příslušenství komunikací: zejména zařízení pro svislá dopravní značení, dopravní telematiku, případně výběr mýta, dále zařízení pro provozní informace, např. hlásiče náledí, veřejné osvětlení, světelná signalizační zařízení, objekty a prostranství sloužící výkonu údržby komunikace, včetně jejich připojení na komunikace, ploty. Pokud nejsou samostatnými objekty též chodníky, veřejné parkovací plochy, obratiště a odpočívky.

PUPFL: pozemky určené k plnění funkcí lesa.

PÚR ČR: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací.

RBC: regionální biocentrum územního systému ekologické stability.

RBK: regionální biokoridor územního systému ekologické stability.

RD: rodinný dům.

RP: regulační plán.

RS: regulační stanice.

RURÚ: rozbor udržitelného rozvoje území, součást územně analytických podkladů.

ŘSD: Ředitelství silnic a dálnic

Římsa: horní hrana svislé konstrukce stavby zpravidla obíhající okolo celého jejího obvodu.

SEA: vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Skupina 1 silničních vozidel: malé, střední a velké osobní automobily a karavany (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupiny 2 a 3 silničních vozidel: malé, střední a velké nákladní automobily včetně autobusů (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupina 3 silničních vozidel: tahače, přívěsy, návěsy, jízdní soupravy, kloubové a patrové autobusy, traktory a samojízdné pracovní stroje (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

SO ORP: správní obvod obce s rozšířenou působností

Stavby občanského vybavení: se pro účely tohoto Územního plánu dělí dle Tab. A.01: Tabulka staveb občanského vybavení.

Stavební využití / stavební charakter: využití plochy nebo území ve prospěch objektů.

Stavební zákon: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

STL: středotlaký plynovod.

Stromořadí: charakterizováno jako liniová výsadba stromů zpravidla jednoho druhu, často tvořící doprovod liniového prvku nebo stavby.

TTP: trvalý travní porost.

ÚAP: územně analytické podklady.

ÚP: územní plán; obvykle myšlen Územní plán Zbraslav (tento dokument).

ÚPD: územně plánovací dokumentace.

ÚPO: územní plán obce (dřívější název ÚP); obvykle myšlen dosud platný Územní plán obce Zbraslav včetně vydaných změn.

ÚS: územní studie, podrobněji viz pojem Územní studie.

ÚSES: územní systém ekologické stability.

Územní studie: viz § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

VHD: veřejná hromadná doprava.

VN: vysoké napětí

Vnitroblok: prostor obklopený úplně nebo částečně zástavbou (zejména obytnou). Vnitroblok může být uzavřený či rozvolněný.

Volná krajina: krajina nacházející se v zásadě mimo souvisle zastavěná území sídel, ovšem bez pevně stanovené hranice.

VTL: vysokotlaký plynovod.

VVURÚ: vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

VVN: velmi vysoké napětí

Vyhláška č. 268/2009 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzrostlá zeleň: skupina vzrostlých stromů.

ZČÚ: základní členění území.

ZO: zastupitelstvo obce.

ZŠ: základní škola.

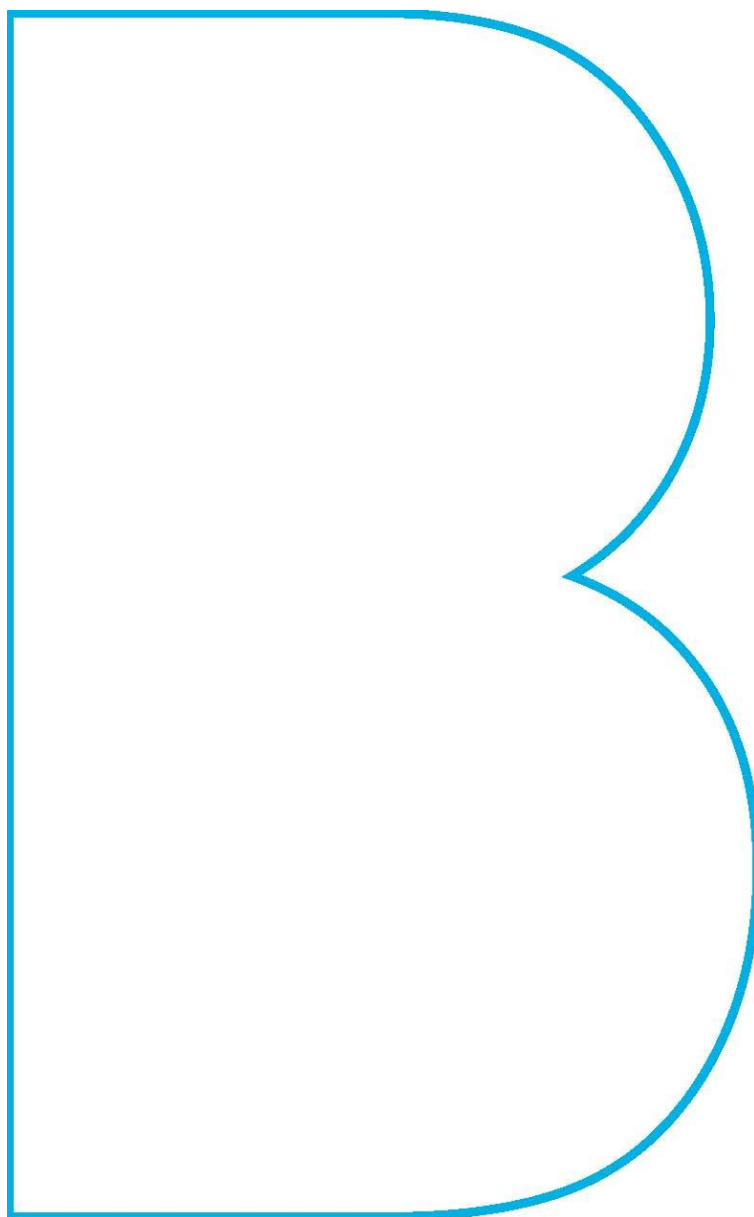
ZPF: zemědělský půdní fond.

ZÚR JMK: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (tj. veřejného vybavení)		
vzdělávání a výchova	jesle; mateřské školy; střední školy; vysoké školy; základní umělecké školy; speciální školy; včetně ubytování, tělocvičen, bazénů, zahrad apod.	
sociální služby	azylové domy; domy na půl cesty; noclehárny; dětské domovy; vesničky SOS; domy s pečovatelskou službou; domovy důchodců; stacionáře (denní a týdenní) apod.	
zdravotnictví	ambulance; ordinace; zdravotnická záchranná služba; nemocnice; polikliniky; hospice; léčebny; rehabilitační ústavy; lékárny; ozdravovny; lázně; záchytné stanice apod.	
kultura	divadla; koncertní sály; muzea; galerie; kina; knihovny; archivy; botanické zahrady; pavilóny; hudební pavilóny; amfiteátry; hvězdárny a planetária; klubovny; rozhledny apod.	
církev	sakrální stavby, profánní stavby včetně far, kláštery apod.	
veřejná správa	radnice; soudy; úřady; pošty apod.	
ochrana obyvatelstva	stavby a zařízení složek integrovaného záchranného systému (policie, hasičský záchranný sbor, zdravotnická záchranná služba); stavby a zařízení civilní ochrany (např. stálé úkryty, sklady materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci) apod.	
veřejná pohřebiště	hroby; hrobky; kolumbária; obřadní síně; krematoria apod.	
STAVBY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT (příp. součást občanského vybavení veřejné infrastruktury)		
	stadiony, sportovní haly, tělocvičny, bazény, hřiště apod.	
STAVBY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ		
administrativa	banky; pojišťovny; podnikatelské inkubátory; stavby pro vedení podniků; sídla firem; budovy armádních štábů; budovy bezpečnostních složek apod.	
obchod	stavby s prodejními plochami a jinými obchodními prostory charakteru služeb, např. samoobsluhy, nákupní střediska, obchodní domy, autosalóny apod.	
služby	strategické služby	centra sdílených služeb (Shared Services Centers, SSC); centra zákaznické podpory, high-tech opravárenská centra; centra outsourcingu podnikových procesů (Business Process Outsourcing, BPO); centra outsourcingu IT (Information Technology Outsourcing, ITO); technologická centra apod.
	nerušivé služby	služby cestovního ruchu; návrhářské a projekční služby; půjčovny; kadeřnictví; čistírny; malo-kovářství; malo-zámečnictví; malo-truhlářství apod.
	(potenciálně) rušivé služby	služby motoristům (např. autoservisy, půjčovny aut); čerpací stanice pohonných hmot; klempířství; velko-kovářství; velko-zámečnictví; velko-truhlářství apod.
stravování	restaurace; motoresty; kavárny; cukrárny; vinárny; pivnice; bufety; jídelny apod.	
ubytování	hotely; motely; hostely; ubytovny; penziony; internáty; koleje; kempy apod.	
věda a výzkum	laboratoře; planetária; hvězdárny; vědecká centra; výzkumné ústavy; skleníky apod.	
výstavnictví	výstavní pavilóny; výstavní haly; veletržní stánky apod.	

Obr. A.1: Tabulka staveb občanského vybavení

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



1. VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Územní plán řeší správní území obce Zbraslav, vymezené hranicí katastrálního území Zbraslav na Moravě. Celková rozloha řešeného území je asi 897 ha, v současnosti zde žije 1271 obyvatel (k 1. 1. 2021). Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 364–528 m n. m. Území obce je poměrně svažité, a to jednak celkově ve směru severozápad – jihovýchod, jednak lokálně v údolích pravostranných přítoků Bílé vody. Nejkopcovitější části území, zejména na severním a jihovýchodním okraji katastru jsou zalesněné. Centrální část v okolí sídla je zemědělsky využívána.

1.1. Postavení obce v systému osídlení

Obec Zbraslav se nachází v Jihomoravském kraji a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice. Obec leží přibližně 8 km severozápadně od Rosic a cca 23 km západně od Brna. Součástí obce je místní část Březina – původně samostatná osada, která dnes se Zbraslaví tvoří jeden propojený celek.

Řešené území navazuje na území obcí Rudka (k.ú. Rudka), Litostrov (k.ú. Litostrov), Příbram na Moravě (k.ú. Příbram na Moravě), Újezd u Rosic (k.ú. Újezd u Rosice), Stanoviště (k.ú. Stanoviště na Moravě) a Zálesná Zhoř (k.ú. Zálesná Zhoř).

Postavení obce v rámci regionu je ovlivněno blízkostí města Brna a polohou mezi regionálními městskými centry Rosice a Velká Bíteš. Zmíněná města jsou zdrojem pracovních příležitostí a nadmístní vybavenosti.

Obec je součástí MAS (místní akční skupiny) Brána Brněnska. Skupina má celkem 43 členů z řad obcí, svazků obcí, neziskových organizací i soukromé podnikatelské sféry. Hlavním posláním MAS je zlepšování kvality života a životního prostředí ve venkovských oblastech.

1.2. Širší vztahy dopravní infrastruktury

Na regionální i celostátní strukturu osídlení je obec napojena zejména prostřednictvím silniční sítě II. třídy, konkrétně silnicí II/395 Zastávka – Velká Bíteš, která prochází místní částí Březina. Vlastní obec Zbraslav je napojena silnicí III. třídy III/3957.

Obsluhu Zbraslaví hromadnou dopravou zajišťuje v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje autobusová linka č. 420 (Zastávka – Příbram na Moravě – Zbraslav – Velká Bíteš). V obci se nachází čtyři autobusové zastávky (Březina, u kostela, Zbraslav, Malinovského).

Přes Zbraslav prochází značená cyklotrasa č. 5199 „Hornická“ (v trase Oslavany – Vysoké Popovice – Zbraslav – Domašov – Zastávka – Zbýšov – Oslavany).

Obcí prochází žlutá turistická trasa (Příbram na Moravě – Zbraslav – Zálesná Zhoř – Lesní Hluboké – Radoškov – Svatoslav – Deblín – Tišnov).

1.3. Širší vztahy technické infrastruktury

Vodní toky a plochy

Území odvodňuje potok Bílá voda s pravostrannými přítoky Spálená, Sapoušek, Dolina a Žleb. Potok Žleb je v intravilánu obce zatrubněn a do jeho toku jsou odvedeny dešťové vody.

Na území obce se nachází dvě bezejmenné vodní plochy.

Zásobování vodou

Pitnou vodou je obec zásobována ze skupinového vodovodu Zbraslav – Stanoviště, jehož zdroji jsou jímací území Zbraslav na k.ú. Litostrov a jímací území Stanoviště na k.ú. Zbraslav. Voda z prameniště z vrtu Zb 4 (JÚ Zbraslav) je čerpána do vodojemu Zbraslav (300 m³, 502,3 m n. m.), z něhož je samostatným řadem zásobena obec. Rozvodná síť je rozdělena na dvě tlaková pásma.

Odkanalizování

V obci je vybudována převážně gravitační jednotná kanalizace ukončená v ČOV na východním okraji zástavby. Kapacita mechanicko-biologické ČOV je aktuálně 1560 EO a není dostačující pro plánovaný rozvoj území. Na stokové síti jsou vybudovány odlehčovací komory. Při zvýšených srážkách jsou zde naředěné odpadní vody odlehčeny do recipientu. V nových rozvojových lokalitách (ul. Nová, Jiráskova, Husova) byla již vybudována splašková kanalizace.

Zásobování elektrickou energií

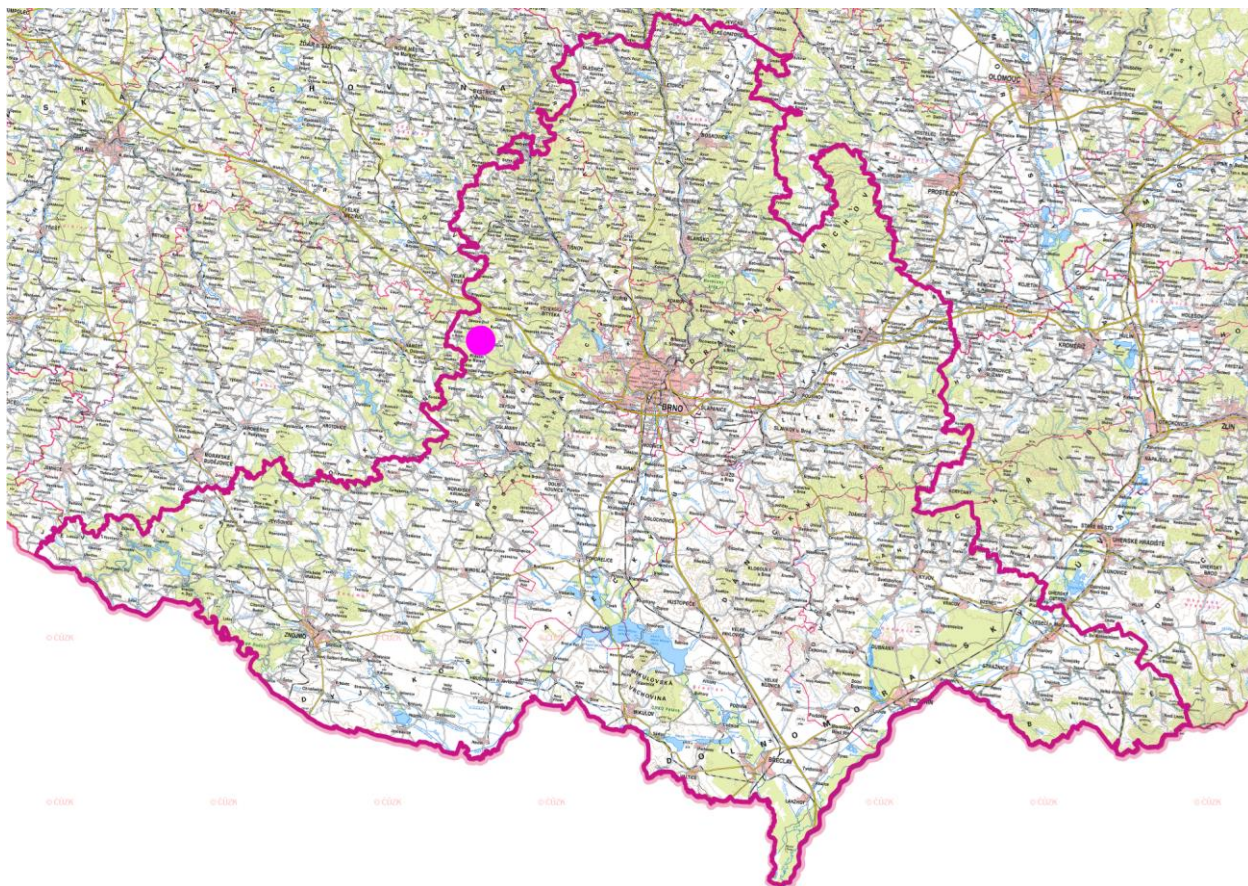
Severní částí obce prochází nadzemní vedení přenosové soustavy VVN 220kV V 204 Tábor – Sokolnice.

Obec Zbraslav je zásobována el. energií z nadzemního vedení VN 22 kV č. 1, ze kterého jsou venkovními přípojkami připojeny všechny stávající transformační stanice v k.ú.

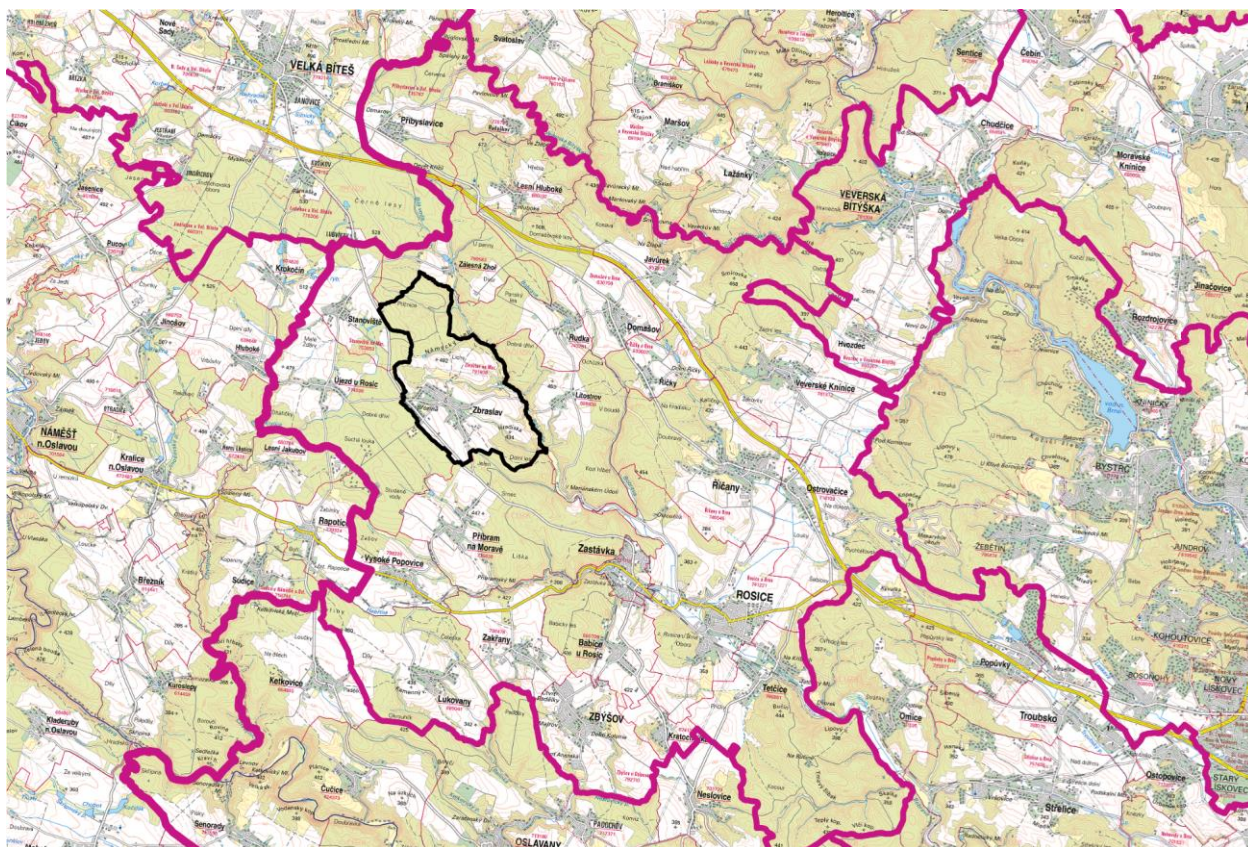
Zásobování plynem

V obci je vybudován STL plynovod. Zdrojem STL plynovodu je VTL plynovod Vysoké Popovice – Domašov, jehož trasa vede východně od obce, a RS VTL/STL umístěná na jihovýchodním okraji obce u silnice III/3957.

Plynovod je v současnosti kapacitně a technicky dostačující s dostatečnou rezervou i pro rozvojové aktivity.



Obr. B.01: Širší vztahy – poloha obce v rámci Jihomoravského kraje (podkladová mapa: ZM 200, © ČÚZK)



Obr. B.02: Širší vztahy – poloha obce v rámci SO ORP Rosice (podkladová mapa: ZM 50, © ČÚZK)

1.4. Širší krajinné vztahy

Geomorfologie krajiny a krajinný ráz

Území Zbraslavi leží z hlediska geomorfologického členění v geomorfologickém okrsku Jinošovská pahorkatina, který je součástí podcelku Bitěšská vrchovina, celku Křižanovská vrchovina a oblasti Českomoravská vrchovina. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n. m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n. m.).

Ochrana přírody

Na jihovýchodní hranici řešeného území se nachází registrovaný významný krajinný prvek Motýlí stráž pod Hradiskem o rozloze 6,8 ha. Jedná se o původně luční lokalitu s pestrá mozaikou stanovišť, na kterou je navázáno druhově rozmanité společenstvo motýlů.

Ochrana vod

Celé katastrální území obce spadá do povodí řeky Svatky. Území obce odvodňuje potok Bílá voda, který pramení v lesích severně od Zálesné Zhoře a kopíruje východní hranici řešeného území. Již za hranicemi katastru, severně od Zastávky se Bílá voda vlévá do říčky Bobravy.

V severní části řešeného území se v lesích nachází ochranná pásma vodního zdroje (JÚ Stanoviště) I. a II. stupně. Do zastavěného území obce zasahují ochranná pásma IIa a IIb. stupně vymezená v okolí již nevyužívaného vodního zdroje v lokalitě Kopaniny.

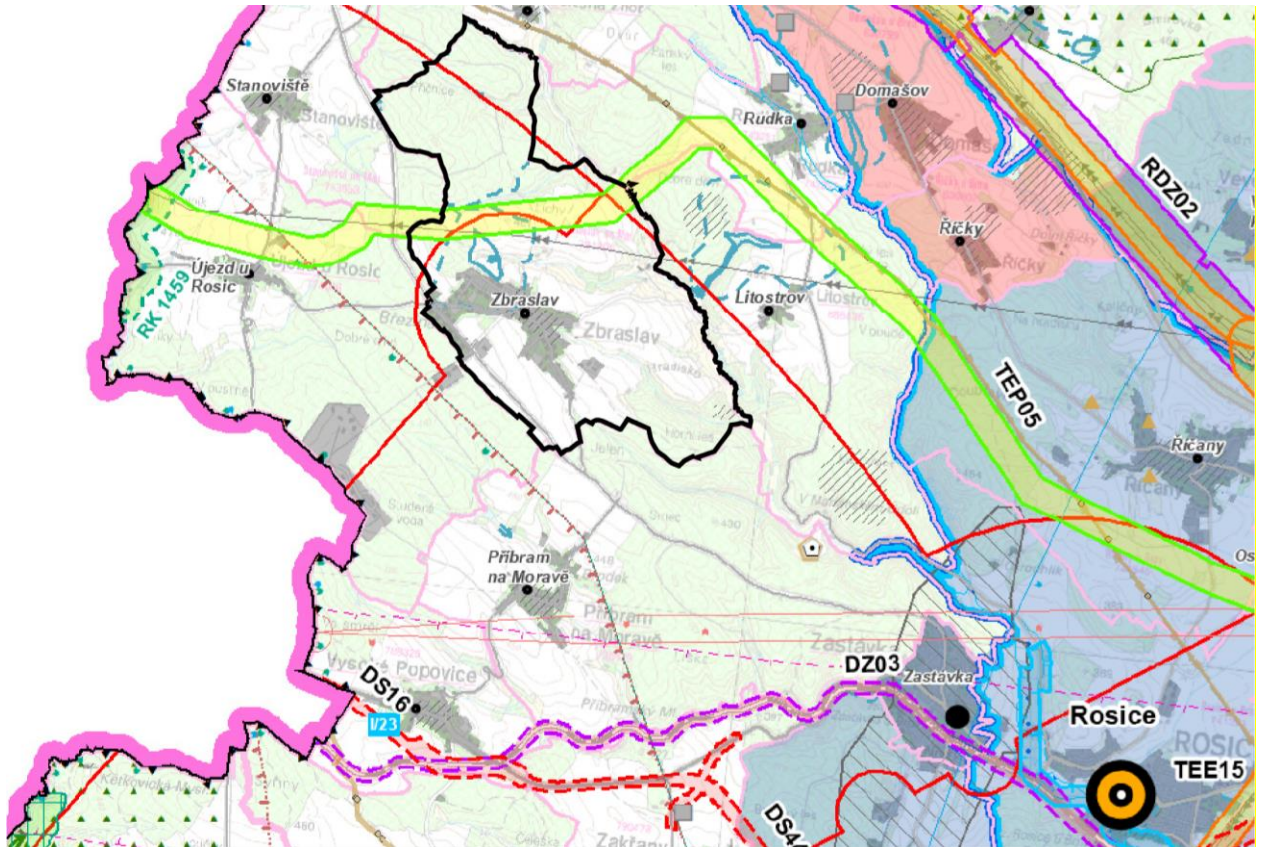
Územní systém ekologické stability

Nadregionální ani regionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou v území zastoupené.

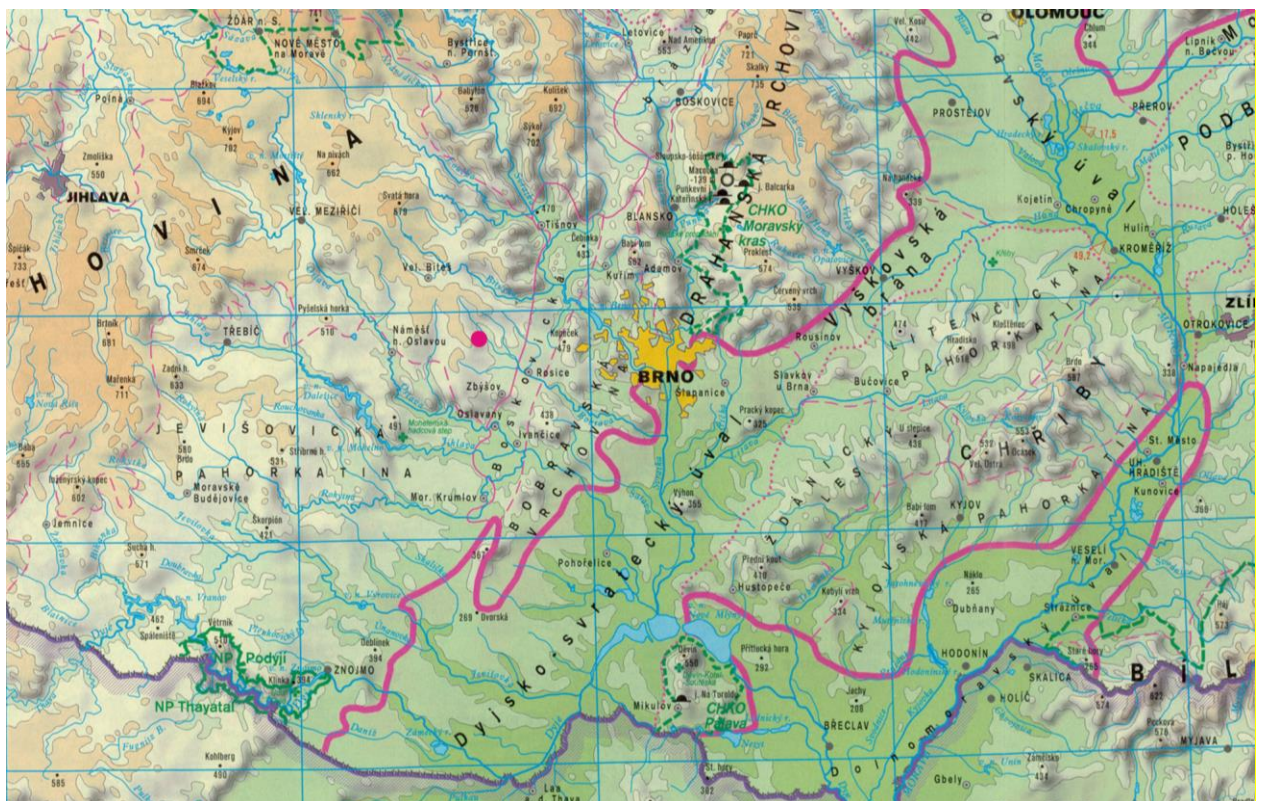
Návaznosti místního ÚSES:

- LBC.1 Sapoušky – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK Stanovišťské rybníčky – Pod Capoušky v ÚP Stanoviště
- LBC.3 U Zbraslavského mlýna – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení menší části biocentra v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBC.4 Na zámku – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení menší části biocentra v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK.1 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Příbram na Moravě (v platném ÚPO Příbram neobsažené);
- LBK.2 – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení dílčích částí biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK.3 – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka a zároveň se v souladu s ÚAP předpokládá vymezení dílčích částí biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK.4 – předpokládá se pokračování biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK.6 – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka;

- LBK.7 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Zálesná Zhoř (v platném ÚPSÚ Zálesná Zhoř neobsažené);
- LBK.8 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Rudka a Zálesná Zhoř (v platné ÚPD obcí Rudka a Zálesná Zhoř neobsažené);
- LBK.9 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Rudka a Zálesná Zhoř (v platné ÚPD obcí Rudka a Zálesná Zhoř neobsažené).



Obr. B.03: Širší vztahy – poloha obce v souvislosti s řešením Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (II.2. Koordinační výkres ZÚR JMK)



Obr. B.04: Širší vztahy – poloha obce v rámci geomorfologické situace (obec vyznačena červeným bodem)

1.5. Vyhodnocení návazností řešení na území okolních obcí

Řešení ÚP Zbraslav je koordinováno s řešením ÚP okolních obcí (s platnými ÚP či s projednávanými návrhy změn ÚP nebo nových ÚP). Podrobněji viz dále.

Přehled ÚP okolních obcí

V dále uvedeném vyhodnocení koordinace řešení ÚP Zbraslav s ÚPD okolních obcí je uvažováno s následujícími platnými ÚP či návrhy nových ÚP:

- **Rudka:** ÚPO Rudka (Urbanistické středisko Brno, 2006);
- **Litostrov:** ÚPO Litostrov ve znění Změny č. 3 (Ing. arch. Vanda Ciznerová, 2008);
- **Příbram na Moravě:** ÚPO Příbram na Moravě ve znění Změny č. 1 (Ing. arch. Vanda Ciznerová, 2007);
- **Újezd u Rosic:** ÚPO Újezd u Rosic ve znění Změny č. 1 (Ateliér Projektis, 2008);
- **Stanoviště:** ÚP Stanoviště (Institut regionálních informací, 2021);
- **Zálesná Zhoř:** ÚPNSU ve znění Změny č. 1 (AR Projekt, 2010).

Koridory dle ZÚR JMK

ZÚR JMK vymezují na území obce Zbraslav koridor nadmístního významu **TEP05** pro VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov, úsek severně od Brna. Koridor není v souladu s požadavky platné politiky územního rozvoje a nelze podle něj rozhodovat. V návrhu ÚP není koridor zohledněn.

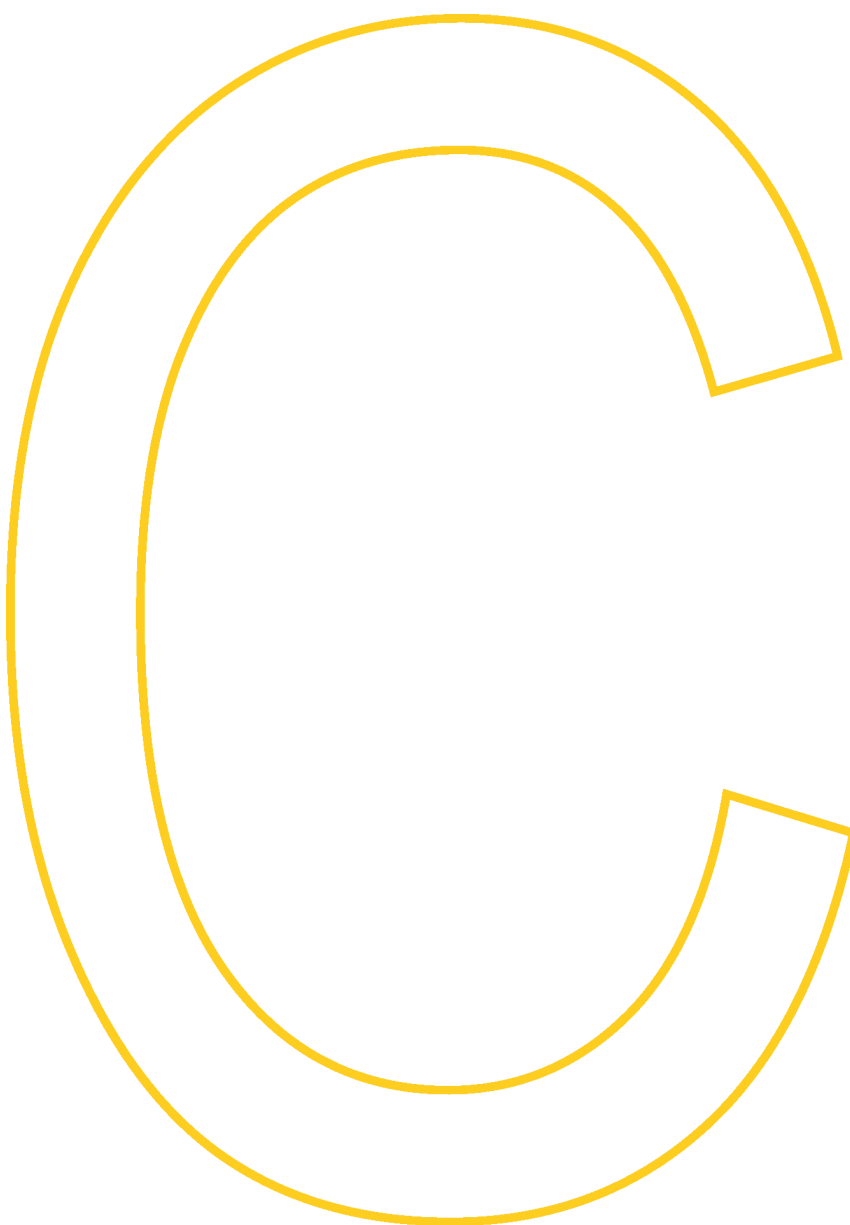
Koridory dle PÚR ČR

PÚR ČR vymezuje na území obce Zbraslav koridor **E27** pro dvojitá vedení 400 kV v úsecích Přeštice-Milín, Milín-Chodov, Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Koridor doposud nebyl vymezen v ZÚR JMK.

Další

ÚP Zbraslav vhodně navazuje na okolní ÚP i vymezením dalších ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající silnice II. a III. třídy a vybrané účelové komunikace, případně je tato návaznost zajištěna dostatečně podmínkami využití jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití situovaných v nezastavěném území (plochy zemědělské všeobecné, plochy lesní všeobecné, plochy smíšené nezastavěného území všeobecné).

C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



1. VÝCHODISKA HODNOCENÍ

1.1. Vazba na PÚR ČR

Území obce Zbraslav není součástí žádné rozvojové oblasti národního významu, vymezené v PÚR ČR.

1.2. Vazba na nadřazenou územně plánovací dokumentaci

Dle ZÚR Jihomoravského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, neleží obec Zbraslav v žádné rozvojové nebo specifické oblasti, vymezené v ZÚR JMK.

1.3. Vazba na zadání

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v Zadání Územního plánu Zbraslav (viz kap. G odůvodnění ÚP).

2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě stavu území a podle §58 stavebního zákona. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. ledna 2023 nad digitální katastrální mapou (ČÚZK, 01/2023). Podkladem pro vymezení zastavěného území byla také hranice zastavěného území vymezená v dosud platném ÚPO Zbraslav.

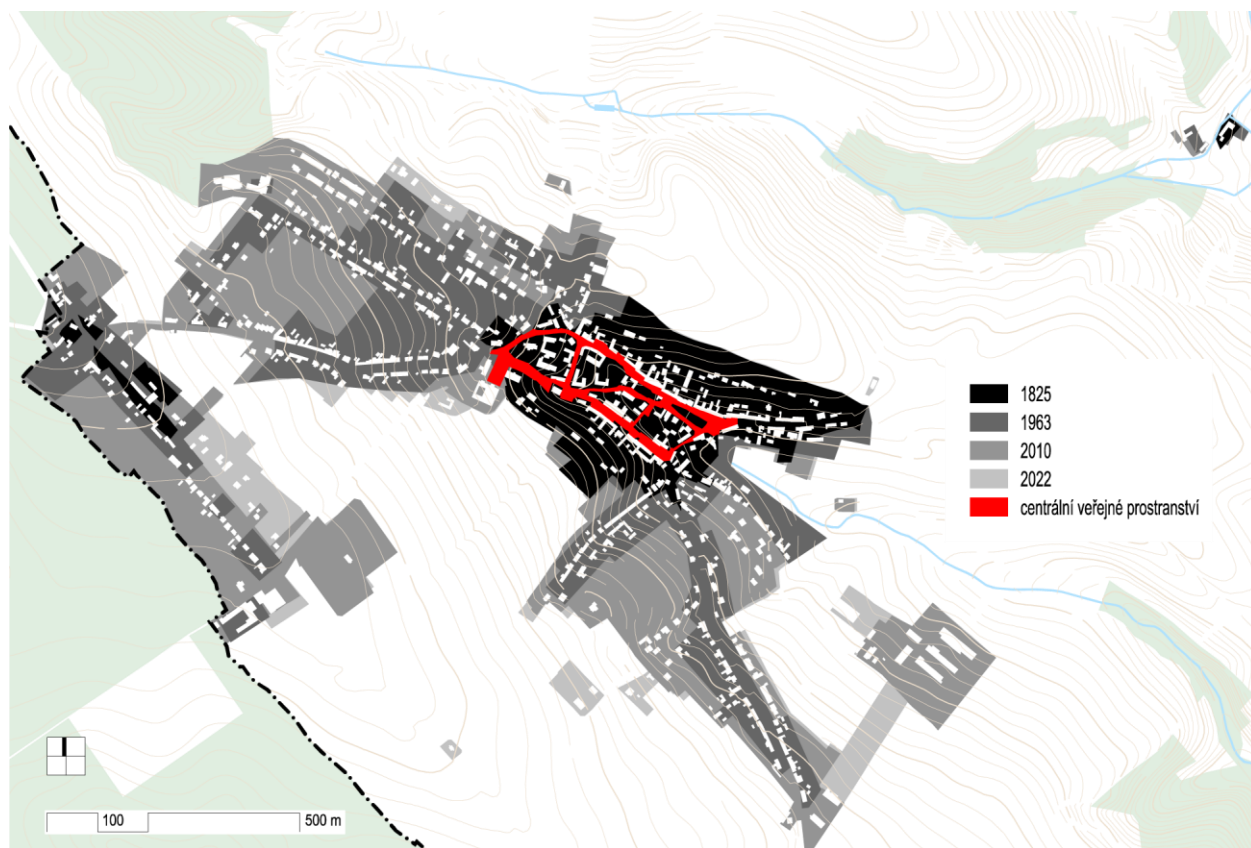
Rozsah zastavěného území činí cca 90 ha, což je zhruba 10 % z celkové výměry řešeného území. Zastavěné území tvoří jádrové sídlo, areály využívané k nerušivé výrobě a skladování, fotbalové hřiště, areál bývalého JZD a hřbitov a dále menší části zástavby umístěné v krajině (ČOV, vodojem, kompostárna, domy v lokalitě U mlýna).

2.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území obce je z velké části využito pro solitérní a řadovou zástavbu vesnického až předměstského typu. V jádrové oblasti obce převládá historická zástavba návesního charakteru s okapovou orientací k uličnímu prostoru. V území se nachází i podnikatelské celky s areálovou strukturou zástavby. Jedná se především o bývalé zemědělské družstvo a výrobní areály v Březině (firmy STRA a PCM INTERNATIONAL SE). Severně od obce jsou umístěny budovy bývalé drůbežárny a u východní hranice katastru (směrem na Litostrov) se nachází objekty bývalého mlýna.

Lze konstatovat, že zastavěné území je využito poměrně efektivně, s výjimkou trojúhelníku mezi ulicemi Komenského, Školní a Šlapalova, kde jsou poměrně hluboké pozemky, které však není možné vhodným způsobem zpřístupnit.

V rámci stabilizovaných ploch v zastavěném území existují jednotlivé proluky vhodné k zástavbě, ale jedná se pouze o jednotky, které významně nesnižují nároky na vymezení zastavitelných ploch. Využití těchto pozemků je ovlivněno také majetkovými poměry, dostupností sítí technické infrastruktury a limity využití území v lokalitě. Územní plán pak obecně výstavbu ve stabilizovaných plochách umožňuje, podmínky této výstavby jsou součástí podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v bodě 8. výrokové části ÚP.



Obr. C.1: Schéma postupného rozšiřování zastavěného území obce



Obr. C.2: Ortofotomapa (2020)

C4

C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
2023

3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podklady:

- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (2020);
- archivní mapy na portálu ČÚZK (<http://archivnimapy.cuzk.cz>);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005.
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010).

3.1. Východiska pro stanovení rozsahu rozvoje obce

Na základě nadřazených dokumentací (ZÚR JMK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů a v rámci řešení návrhu Územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce s ohledem na znalost území a možnosti, které dává Územní plán jakožto koncepční materiál.

Stavební rozvoj obce se předpokládá zejména na nově vymezených zastavitelných plochách. Počítá se i s případnými dílčími dostavbami uvnitř stabilizovaných ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou zpravidla situovány za hranicemi zastavěného území, obvykle na zemědělsky využívaných pozemcích. Jejich vymezení je vhodné pro zajištění kvalitních podmínek pro rozvoj obce. Rozvoj vně zastavěného území je přirozenou součástí růstu každého sídla, protože dotváří nabídku stavebních pozemků a pomáhá tak dosáhnout potřebné konkurence a pestrosti této nabídky. Stavební rozvoj obce může probíhat také dostavbou jednotlivých proluk ve stabilizovaném území.

Pro rozvoj obce je potřeba vymezit rozvojové plochy s určitou přiměřenou rezervou nad rámec předpokládaných potřeb. Cílem totiž není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků a tím zpomalení či zastavení rozvoje. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, aby bylo vždy možné mít pro aktuální záměry alternativu jejich umístění. Pokud by tedy nebyly rozvojové plochy navrženy s dostatečnou rezervou, mohlo by se stát, že rozvoj obce bude až do vyřešení situace (např. změnou Územního plánu) ochromen.

Lze předpokládat, že rozvoj obce nebude souběžně probíhat na všech potenciálně vhodných územích, zároveň je ale v této chvíli těžké říci, které území bude zastavěno dříve a které později, neboť to bude záležet na mnoha konkrétních okolnostech (zejména na vlastnických vztazích a technických podmínkách v dané lokalitě), které ve fázi tvorby územního plánu nejsou známy. Proto je vhodné stanovit pro rozvoj všechna potenciálně vhodná území s tím, že jejich využití bude probíhat postupně v delším časovém rozpětí na základě aktuálních ekonomických a územních podmínek (zejména s ohledem na vztah nabídky a poptávky).

Při stanovení potřebné rezervy je nutné vzít v úvahu to, že pro rozvoj plošně náročnějších funkcí (např. podnikatelských aktivit) je nutné stanovit větší procentuální rezervu než pro funkce s menší velikostí jednotky (zejména bydlení).

Vzhledem k potenciálu rozvoje obce, který vyplývá z jejího umístění v systému osídlení v dobré dostupnosti měst Rosice, Velká Bíteš a Brno a z jejího současného stavu (jejího charakteru a velikosti) lze předpokládat, že pro její stavební rozvoj budou v Územním plánu vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství a veřejná zeleň). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Charakteristika obce

V níže uvedené tabulce jsou retrospektivní údaje počtu domů a bytů zjištěné při Sčítání lidu, domů a bytů od roku 1869.

Ve Zbraslavi žilo v roce 1869 ve 102 domech 900 obyvatel. Tento počet postupně narůstal do roku 1961. Od roku 1961 počet obyvatel kolísá. Vývoj počtu domů má setrvale vzrůstající tendenci.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	900	917	990	1098	1227	1231	1335	1271	1423	1370	1238	1197	1197	1284	1229
počet domů	102	118	121	131	166	174	246	317	334	341	339	405	417	446	468

Obr. C.3: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Zbraslav při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 13 letech (2008–2020). Patrné je kolísání počtu obyvatel, přesto má vývoj celkově vzrůstající tendenci.

Od roku 2008 do roku 2020 se počet obyvatel zvýšil o více než 3 %.

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
počet obyvatel	1232	1249	1262	1259	1262	1257	1279	1283	1253	1259	1256	1240	1271
nárůst		+17	+13	-3	+3	-5	+22	+4	-30	+6	-3	-16	+31

Obr. C.4: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Zbraslav v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011 (dále také SLDB 2011), byly v řešeném území zjištěny následující údaje vypovídající o stavu území:

- v obci bylo celkem 446 domů (z toho 433 rodinných domů);
- obydleno bylo 380 domů (z toho 368 rodinných domů);
- v obci bylo celkem 536 bytů;

- obydleno bylo 468 bytů, neobydleno 68 bytů;
- v obci žilo 193 obyvatel mladších 15 let a 200 obyvatel starších 65 let;
- za prací vyjíždělo 270 osob, z toho 64 do jiné obce v rámci okresu, 101 do jiného okresu kraje, 62 do jiného kraje a 3 do zahraničí;
- do škol vyjíždělo 101 obyvatel, z toho 31 v rámci obce a 70 mimo obec;
- z celkového počtu 1284 obyvatel bylo 621 ekonomicky aktivních (z toho 569 zaměstnaných a 52 nezaměstnaných, tj. cca 8 %) a 618 ekonomicky neaktivních (z toho 298 nepracujících důchodců a 192 žáků, studentů a učňů);
- do obce za zaměstnáním dojíždělo 47 osob, v obci bylo zhruba 376 pracovních míst (údaje mohou být zatíženy chybou vzniklou nepřesným vyplněním informací o dojížděci);
- 569 zaměstnaných pracovalo v těchto odvětvích:
 - zemědělství, lesnictví, rybářství (4 zaměstnaných, tj. 0,7 %)
 - průmysl (191 zaměstnaných, tj. 33,6 %);
 - stavebnictví (41 zaměstnaných, tj. 7,2 %);
 - velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motor. vozidel (62 zaměstnaných, tj. 10,9 %);
 - doprava a skladování (17 zaměstnaných, tj. 2,9 %);
 - ubytování, stravování a pohostinství (14 zaměstnaných, tj. 2,5 %);
 - informační a komunikační činnosti (20 zaměstnaných, tj. 3,5 %);
 - peněžnictví a pojišťovnictví (19 zaměstnaných, tj. 3,3 %);
 - činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti (31 zaměstnaných, tj. 5,4 %);
 - veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení (45 zaměstnaných, tj. 8,0 %);
 - vzdělávání (36 zaměstnaných, tj. 6,3 %);
 - zdravotní a sociální péče (24 zaměstnaných, tj. 4,2 %);
 - nezjištěno (65 zaměstnaných, tj. 11,4 %).

K 31. 12. 2020 žilo v obci 1271 obyvatel, z toho 626 mužů a 645 žen, průměrný věk činil 43,2 let. Od sčítání v roce 2011 bylo v obci dokončeno celkem 43 bytů (v rodinných domech). V současné době je tedy v obci $468 + 43 = 511$ obydlených bytů.

3.2. Potřeba rozvoje bydlení

S ohledem na polohu Zbraslavi v dobré dojezdové vzdálenosti od sídelních center Brna (cca 23 km), Rosic (cca 8 km) a Velké Bíteše (cca 9 km), blízkosti dálnice D1 a také dobré dostupnosti železniční stanice na trati č. 240 v Zastávce (cca 7 km) lze předpokládat, že pokud budou vytvořeny vhodné podmínky, dojde k nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru stávající zástavby lze uvažovat zejména s výstavbou rodinných domů.

Úvaha o potřebě rozvojových ploch pro bydlení vychází zejména z těchto skutečností (východisek):

- v roce 2015 bydlelo v obci nejvíce obyvatel, celkem 1283;

- po roce 2015 sledujeme v obci kolísání obyvatel; pro stabilizaci počtu obyvatel a jeho další růst je nutné vytvořit vhodné podmínky pro bydlení (dostatek rozvojových ploch, veřejná infrastruktura, rekreace);
- rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu osob na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele) – dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005) lze předpokládat, že bude dále docházet k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejbližších, zjistíme, že můžeme i při zachování nezměněného počtu obyvatel důvodně očekávat nárůst počtu bytů (a tedy i potřebu rozvojových ploch pro jejich výstavbu);
- rozvoj bydlení je ovlivněn dobrou dostupností Zbraslavi vzhledem k hierarchicky nadřazeným městům (Brno, Rosice, Velká Bíteš);
- rozvoj bydlení je ovlivněn rozvojovou atraktivitou obce, která je dána dobrou úrovní občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, praktický a zubní lékař, sportoviště) a také dostupností zajímavého přírodního prostředí;
- rozvoj bydlení je ovlivněn kvalitní technickou infrastrukturou v obci (vodovod, plynovod, kanalizace).

	průměrný počet v bytech celkem			
	osob na byt (obložnost)	průměrná plocha bytu [m ²]	průměrná obytná plocha bytu [m ²]	průměrná plocha bytu na osobu [m ²]
Německo	2,1**	89,9**	-	42,9**
Rakousko	2,3**	98,5**	-	42,9**
Česká republika	2,5 *	86,7 *	65,3 *	35,1 *
Jihomoravský kraj	2,6 *	89,9 *	66,7 *	34,3 *
SO ORP Rosice	2,7 *	93,4 *	69,1 *	34,6*
Zbraslav	2,9 *	108,9*	80,0*	37,6*

Obr. C.5: Tabulka hodnot charakterizující úroveň bytového fondu (* Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, 2013; ** Housing Statistics in the European Union 2010 / The Hague Ministry of the Interior and Kingdom Relations / 2010)

Na základě srovnání statistických dat, která jsou uvedena v předcházející tabulce, lze konstatovat toto:

- průměrná velikost bytu v obci (108,9 m²) je v rámci ČR i ve srovnání s Německem a Rakouskem mírně nadprůměrná;
- vzhledem k velké průměrné velikosti bytu vychází i přes vyšší obložnost (2,9 os./byt) ve srovnání s ČR a nižšími nadřazenými správními celky srovnatelná hodnota průměrné plochy bytu na osobu (37,6), avšak v porovnání s Německem a Rakouskem je tato hodnota nižší;

- byty v obci mají nadprůměrnou velikost (zejména díky dominanci bytového fondu v rámci rodinných domů) a bydlí v nich průměrně více lidí než v německých a rakouských, ale také než v průměrných českých bytech.

Zde je potřeba poznamenat, že představené hodnoty a jejich interpretaci je nutné nahlížet s vědomím toho, že výsledky jsou průměrné hodnoty. V obci jsou tedy zastoupeny větší i menší byty s rozdílným počtem osob, než je uvedeno v tabulce.

Za předpokladu, že vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti, blízkosti Brna a kvalitním podmínkám pro rozvoj bydlení, bude počet obyvatel obce dále růst, lze uvažovat, že do roku 2050 může počet obyvatel narůst o cca 300 (cca 1270 v roce 2020 + přírůstek 300 = cca 1570).

Lze počítat s tím, že se v souladu s očekávaným vývojem v oblasti bydlení (s ohledem na příklad Německa a Rakouska) bude v obci snižovat obložnost bytů. Ve výhledu cca 30 let se jako reálné jeví její snížení minimálně na průměrnou hodnotu 2,5 obyv./byt, což odpovídá současnému českému průměru. Pro uvažovaný počet obyvatel cca 1570 tedy bude potřeba cca 628 bytů ($1570 / 2,5 = 628$). To je nárůst o zhruba 160 bytů oproti současnému stavu obydlených bytů ($628 - 468 = 160$). S nutnou 25% rezervou se pak dostáváme k číslu zhruba 200 nových bytů za toto období.

Pokud se bude předpokládat, že obvyklá průměrná velikost pozemku venkovského rodinného domu (pro řešené území: jeden byt = jeden rodinný dům) je zhruba 800–1200 m² (odpovídající velikost pozemků nových rodinných domů v obci), bude pro 200 rodinných domů potřeba 16–24 ha území pro rozvoj bydlení v rámci ploch zastavitelných i ploch pro přestavbu (výpočet: $200 \times 800 \text{ m}^2 = 16 \text{ ha}$; $200 \times 1200 \text{ m}^2 = 24 \text{ ha}$). Pro výhledový rozvoj obce v následujících cca 30 letech lze tedy uvažovat s potřebou až více než 20 ha rozvojových ploch smíšených obytných venkovských. Tím jsou pro územní plán dány předpoklady pro potvrzení vhodných stávajících a vymezení nových rezidenčních ploch v obci. Navržený rozsah ploch určených pro bydlení je popsán v kap. D 8. odůvodnění ÚP.

Pro rozvoj bydlení v budoucích cca 30 letech je vhodné v obci vymežit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 16–24 ha.

3.3. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit

Pro rozvoj podnikatelských aktivit neexistují tak přesné vstupní údaje ani předpoklady rozvoje jako je tomu v případě bydlení. Tyto aktivity bývají zvláště v menších obcích vázány na aktivitu podnikajících jednotlivců, kteří se zde mohou, ale nemusí vyskytovat či objevit.

Obecně lze říci, že pokud se má obec rozvíjet komplexně, je nutné rozvoj bydlení doprovodit také rozvojem pracovních příležitostí. V opačném případě se fungování obce zhoršuje, občané dojíždí za prací jinam a obec se vylidňuje. Tím se stává méně atraktivní pro nové i stávající obyvatele.

Z dat SLDB 2011 vyplývá, že z 569 zaměstnaných osob vyjíždělo za prací mimo obec 270 osob (cca 47 %). Do obce za prací dojíždělo cca 47 osob a v obci bylo přibližně 376 pracovních míst.

V blízkosti silnice II. třídy II/395 na okraji místní části Březina se nachází menší výrobní areál, v němž sídlí firma PCM international SE, která se zabývá výrobou plastů, a firma STRA spol. s r.o. zaměřená na kovovýrobu (zejména pásových brusek). Dále se na jižním okraji obce nachází firma SP PROFIT, spol. s r.o. zabývající se výrobou oken a dveří. Areál bývalého ZD v současnosti není využíván. Navazuje na něj objekt zemědělské výroby soukromého zemědělce.

V obci se dále nachází komerční aktivity jako restaurace, prodejny smíšeného zboží, pěstitelská pálenice a stanice technické kontroly. Drobné podnikatelské aktivity jako např. kadeřnictví, kosmetika, výroba keramiky či truhlářství jsou součástí obytné zástavby v obci.

Vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti obce a díky blízkosti dálnice D1 lze uvažovat o dalším rozvoji podnikatelských aktivit za účelem zaměstnání větší části ekonomicky aktivních obyvatel přímo v obci. Poloha silnice II/395 mimo hlavní obytné území obce zároveň umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit bez dalšího dopravního zatížení zastavěného území. Naopak areál bývalého ZD, který by bylo vhodné revitalizovat, je dostupný jen s obtížemi. Příjezdová komunikace je nedostatečně dimenzovaná.

Předpokládá se, že by výrobní aktivity byly situovány jižně od obce, především podél silnice II/395. Plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit jsou v současné době vyčerpány.

- S ohledem na dobrou dopravní dostupnost obce lze uvažovat s tím, že se v obci dále mohou podnikatelské aktivity rozvíjet. Předpokládá se především vymezení rozvojových ploch na vhodných místech mimo obytnou zástavbu s vazbou na silnici II/395.
- Víceméně konzervativně lze na základě výše uvedeného uvažovat s tím, že by v obci mohly být dostupné pracovní příležitosti v množství odpovídajícímu počtu jejích ekonomicky aktivních obyvatel. V roce 2011 bylo v obci 1284 obyvatel, z toho 621 ekonomicky aktivních (to je cca 48 %). Pokud tento podíl přepočítáme na výhledový počet obyvatel, kdy se v budoucích 20–30 letech předpokládá nárůst počtu obyvatel až na 1570, dojdeme k počtu ekonomicky aktivních obyvatel přibližně 754, z nichž zaměstnaných bude zhruba 677 (při započítání možné 10 % nezaměstnanosti). To je nárůst o cca 108 zaměstnaných osob oproti roku 2011.
- Dále můžeme požadovat, aby se zvýšil podíl zaměstnaných přímo v obci, tedy aby se například o čtvrtinu snížil počet obyvatel vyjíždějících za prací mimo obec. Potřebujeme tedy vytvořit dalších cca 140 pracovních míst.
- Můžeme předpokládat, že se bude rozvíjet zejména podnikání charakteru malovýroby, zemědělské výroby a logistiky místního významu. Podle charakteru těchto podnikatelských aktivit lze uvažovat zhruba s 25–75 pracovníky na hektar využitého území.

Pro vznik 140 nových pracovních míst ($108 + 32 = 140$) bude tedy potřeba vymezit rozvojové plochy o rozsahu 1,9–5,6 ha určené pro podnikání, tj. pro výrobu, skladování a občanské/komerční vybavení ($140 / 25 = 5,6$ ha, $140 / 75 = 1,9$ ha).

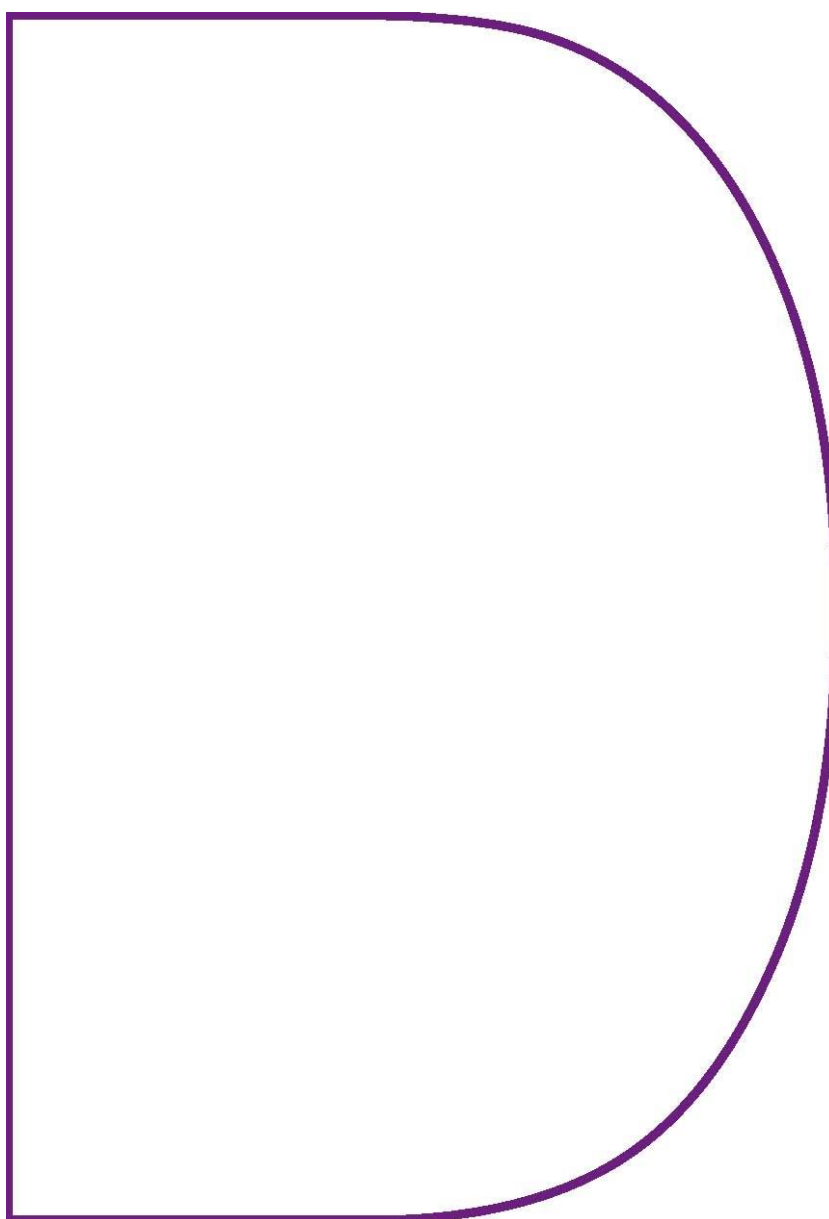
Pro rozvoj podnikání v budoucích cca 30 letech je vhodné v obci vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu a komerční vybavení) v rozsahu 1,9–5,6 ha.

3.4. Potřeba rozvoje ostatních funkcí

Do „ostatních“ funkcí je možné zahrnout zejména veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj vždy doprovází rozvoj „hlavních“ funkcí, tedy zejména bydlení a podnikatelské aktivity. Jedná se o plochy určené pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, rekreaci, sport a tělovýchovu a veřejné vybavení.

Rozvoj těchto funkcí je předpokládán **v rozsahu zajištění dostatečně kvalitní a dobře dostupné veřejné infrastruktury** v území, která bude odpovídat významu obce ve struktuře osídlení.

D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ



Poznámka: Struktura kapitoly D je zrcadlovým odrazem výrokové části Územního plánu. Respektive co je stanoveno ve výroku, je pod stejným číslem odůvodněno v kapitole D.

1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Textová část Územního plánu

V souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje dvě části:

1.1.1. Územní plán, respektive jeho výrokovou část (výrok);

1.1.2. Odůvodnění územního plánu.

1.2. Grafická část Územního plánu

V souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1.2.1. 3 výkresy výrokové části:

	měřítko
I /01 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I /02 Hlavní výkres	1 : 5 000
I /04 Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	1 : 2 000

1.2.2. 3 výkresy odůvodnění:

II/01 Koordinační výkres	1 : 5 000
II/02 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací se nezpracovává, protože ze ZÚR JMK ani záměrů obce nevyplývá potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření nebo asanací.

Územní plán Zbraslav obsahuje plochy s prvky regulačního plánu. Kvůli velikosti a rozmístění jednotlivých částí území s prvky regulačního plánu se jevila jako nejvhodnější varianta vytvoření samostatného výkresu, na kterém jsou prvky regulačního plánu zobrazeny. Výkres byl pojmenován „Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu“ a je zpracován v měřítku 1 : 2 000.

Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu obsahují pouze informace o výrokové části ÚP, proto není ve výroku záměrně uveden obsah textové a grafické části odůvodnění.

1.3. Ustanovení ke grafické části

Výkresy Územního plánu musí být používány pouze ve stanovených měřítkách přesto, že je grafická část zpracována digitálně a je možné výkresy zvětšovat. Zobrazené jevy ve výkresech tvoří komplex podmínek a požadavků, proto musí být používány všechny výkresy současně.

Všechny výkresy výrokové části jsou stejně závazné a podmínky či požadavky z nich vyplývající se navzájem doplňují. Není-li uvedeno jinak, pak pro podmínky či požadavky jdoucí proti sobě platí podmínka či požadavek přísnější.

Koordinální výkres je souhrnem výrokové části Územního plánu, vybraných jevů z ÚAP a případně doplňujících průzkumů a rozborů.

Skupiny zobrazených jevů ve výkresech výrokové části jsou rozděleny na tyto části:

- legenda, tj. skupina jevů, která je obsahem Územního plánu, respektive jeho výrokové části, dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- informativní část, tj. skupina jevů ve výkrese, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nachází se zejména mimo řešené území (např. prvky ÚSES mimo řešené území);
- prvky mapového díla, tj. grafické vyznačení některých skutečností (parcel, vrstevnic apod.), které slouží jako podklad při zpracování Územního plánu; toto zobrazení vychází z § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

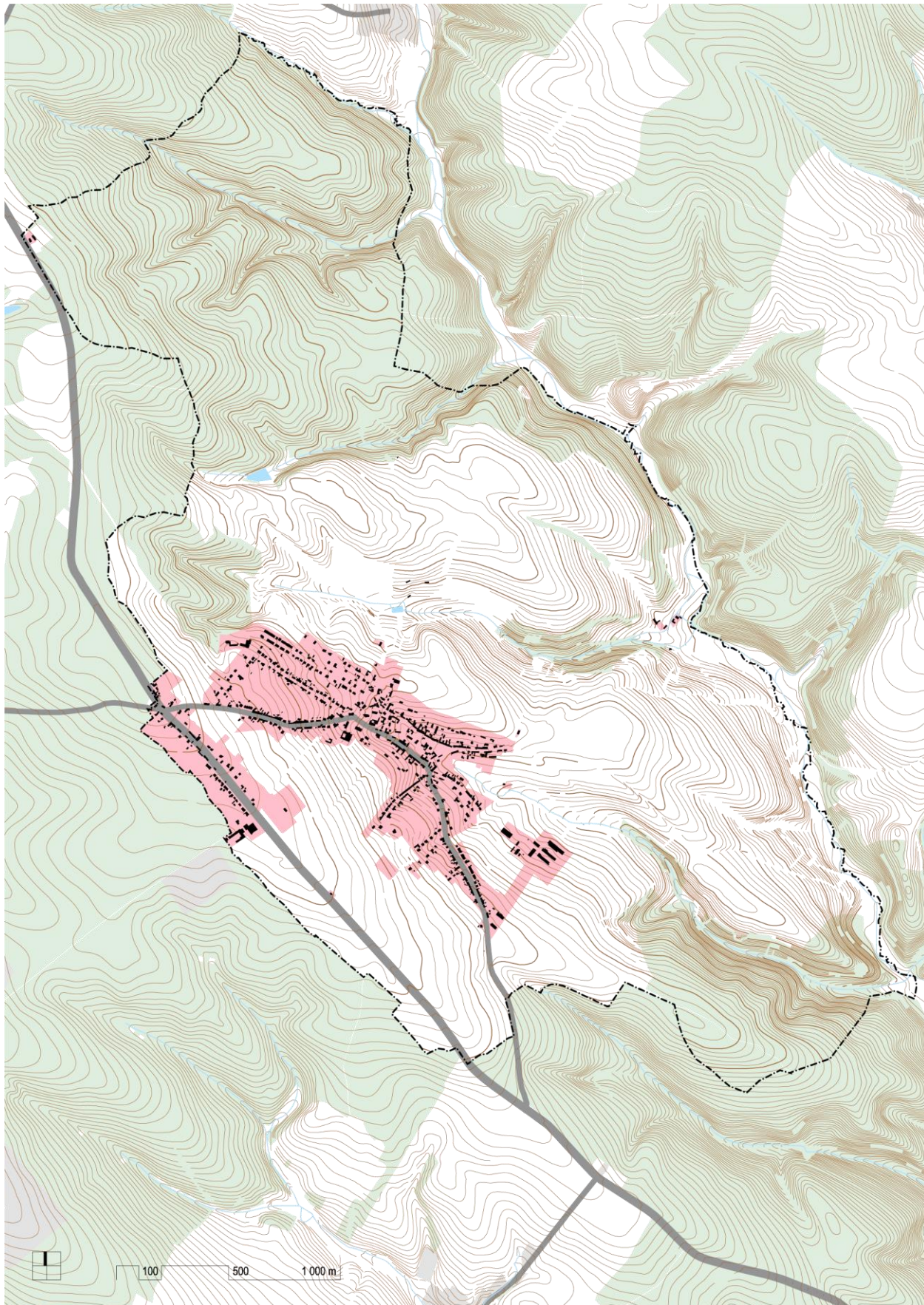
2. POJMY

Pro účely tohoto územního plánu se ve výrokové části závazně stanovují vybrané pojmy uvedené zejména v koncepci veřejné infrastruktury (bod 6 výrokové části ÚP), v podmínkách využití ploch (bod 8 výrokové části ÚP) a v grafické části ÚP. Jejich obsah vychází z příbuzných pojmů uvedených ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhlášek, případně z odborných publikací, slovníků apod. Prvky regulačního plánu jsou odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění.

3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. lednu 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou k lednu 2023 získanou z ČÚZK. Viz také kap. C 2. tohoto odůvodnění.

Hranice zastavěného území je zobrazena zejména ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).



Obr. D.1: Schéma zastavěného území

4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2022. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>;
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Archivní mapy. [online]. 2022. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv>;
- Prezentace starých mapových děl. [online]. 2022 Dostupné z: <http://oldmaps.geolab.cz>;
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

4.1. Preambule; východiska ke koncepci území

Úvod

Obec Zbraslav leží v Jihomoravském kraji, zhruba 23 km západně od Brna, cca 8 km severozápadně Rosic a přibližně 9 km jižně od Velké Bíteše. Obec spadá do SO ORP Rosice.

Zbraslav leží v pomyslném trojúhelníku mezi městy Rosice, Velká Bíteš a Náměšř nad Oslavou, v nadmořské výšce 458 m. Rozloha katastru je asi 897 ha. V současnosti zde žije 1271 obyvatel (k 1. 1. 2021). Počet obyvatel v minulosti kolísal, ale celkově má vzestupnou tendenci. (podrobněji viz. kap C.3 odůvodnění ÚP).

Historie

První zmínka o Zbraslavi pochází z roku 1222 v souvislosti se jménem Gerharda (Heralta) ze Zbraslavi, prvního známého předka moravského šlechtického rodu z Kunštátu. Jediným doloženým sídlem Gerharda byla právě Zbraslav, poblíž které se v lokalitě Hradisko nachází terénní stopy zaniklého hradu. Není však známo, kdo hrad založil. Stejně tak jsou nejasné příčiny zániku hradu. Již na konci 14. století je Hradisko uváděno jako opuštěné.

Pokračovatelem zbraslavské linie rodu byl Gerhardův druhorozený syn Mikul ze Zbraslavi, který se nijak zvláště nezapojoval do veřejného dění, a tak vladycký rod ze Zbraslavi nikdy nezískal věhlas.

Zbraslav byla ve 14. století majetkově roztržštěná mezi několik feudálů, což vedlo k tomu, že se přes počáteční slibný vývoj nestala městečkem a nezískala v regionu významnější roli. Postupně získal do svého majetku polovinu Zbraslavi Petr Hecht z Rosic. Druhá část náležela cisterciáckému klášteru v Oslavanech. Po jeho zrušení pak příslušela ke klášteru na Starém Brně. Až do roku 1848 byla Zbraslav rozdělena na dvě části pod samostatnou správou – stranu klášterskou a stranu rosickou.

První škola ve Zbraslavi byla založena v roce 1753 v upraveném domku „Na potoku“. S ohledem na jeho špatný stav a časté záplavy byla v roce 1806 u kostela vybudována nová škola pro 164 žáků, později rozšířena na trojtřídní. Ta fungovala do roku 1873, kdy ji nahradila budova současného obecního úřadu. Zde vyučování probíhalo až do roku 1937. Čtvrtá budova školy byla

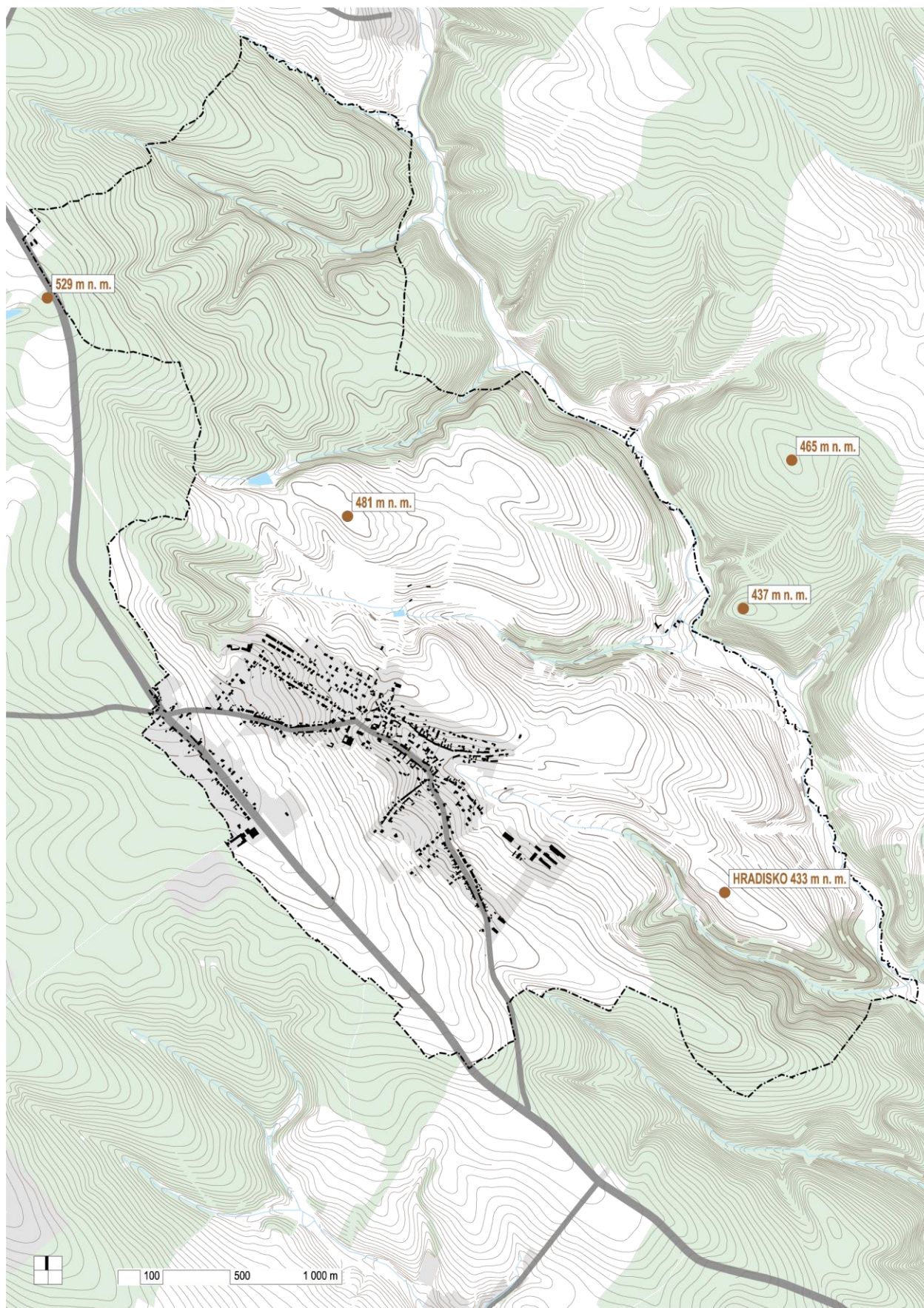
postavena na okraji obce pod Kostelním lesem. Od školního roku 1939/1940 zde byla zřízena i škola měšťanská. Počet žáků narůstal a kapacita budovy již dále nedostačovala. V roce 1945 bylo zavedeno vyučování na směny, které ukončilo až zprovoznění provizorní montované přístavby v roce 1967. Přístavba zahrnovala dvě třídy, dílnu, kabiny, učebnu hudební výchovy a také zastřešenou tělocvičnu. Teprve po 30 letech, roku 1997 byla přístavba nahrazena novým křídlem školní budovy se čtyřmi třídami, kabinami, dílnou a šatnami. Místo staré nevyhovující tělocvičny byla v roce 2019 vybudována nová sportovní hala, kterou posléze doplnily i úpravy venkovního areálu.

Vybavení obce

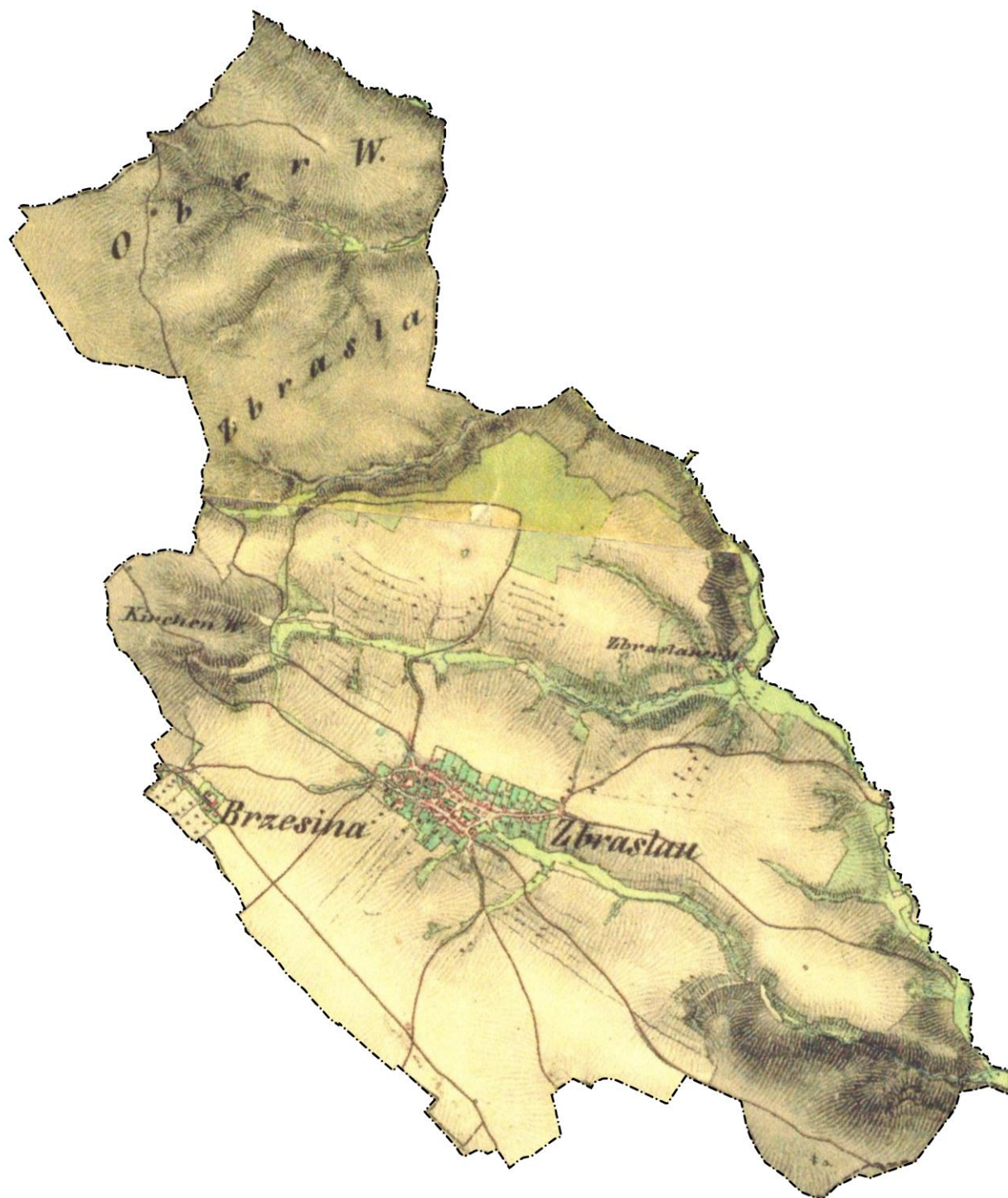
Veřejné vybavení je v řešeném území zastoupeno obecním úřadem s poštou a s ordinacemi praktického a zubního lékaře, mateřskou školou, základní školou, kulturním domem s místní knihovnou, kostelem sv. Jiljí, hasičskou zbrojnicí, hřbitovem a obecní moštárnou a kompostárnou. Nachází se zde také několik sportovišť – dvě fotbalová hřiště v lokalitě Březina a sportovní hala s venkovním areálem u základní školy. V parkově upravené ploše u ulice Zemědělská je umístěno dětské hřiště. Za obcí směrem na Litostrov se poblíž bývalého zbraslavského mlýna nachází lyžařský vlek. Občanské vybavení neveřejného charakteru (tj. privátní komerční zařízení – např. obchod, ubytování, stravování, služby) se nachází převážně v centru obce. Jedná se o dva obchody s potravinami a smíšeným zbožím, restauraci a penzion. Na okraji obce naproti hřbitovu je situována palírna. Další drobné služby jako např. kadeřnictví či kosmetika jsou rozptýleny v obci. Občanské vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni. Další zařízení občanského vybavení (veřejného i komerčního) vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména v blízkých městech Rosice, Velká Bíteš, případně v Brně.

Obec je kvalitně a kapacitně obsloužena sítěmi technické infrastruktury všech typů. Rozvoj obce je limitován kapacitou ČOV. Bude nutné zajistit její zkapacitnění případně rozšíření.

Spolkový život v obci (jehož kvalita posiluje soudržnost obyvatel) je na dobré úrovni. V obci působí farnost Zbraslav, Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecký spolek Zbraslav, Vlastivědný spolek Zbraslav, Český svaz včelařů Zbraslav, taneční skupina AMIRAH Zbraslav a klub seniorů. Jednotlivé spolky pořádají během roku kulturní a sportovní akce.



Obr. D.2: Schéma morfologie území



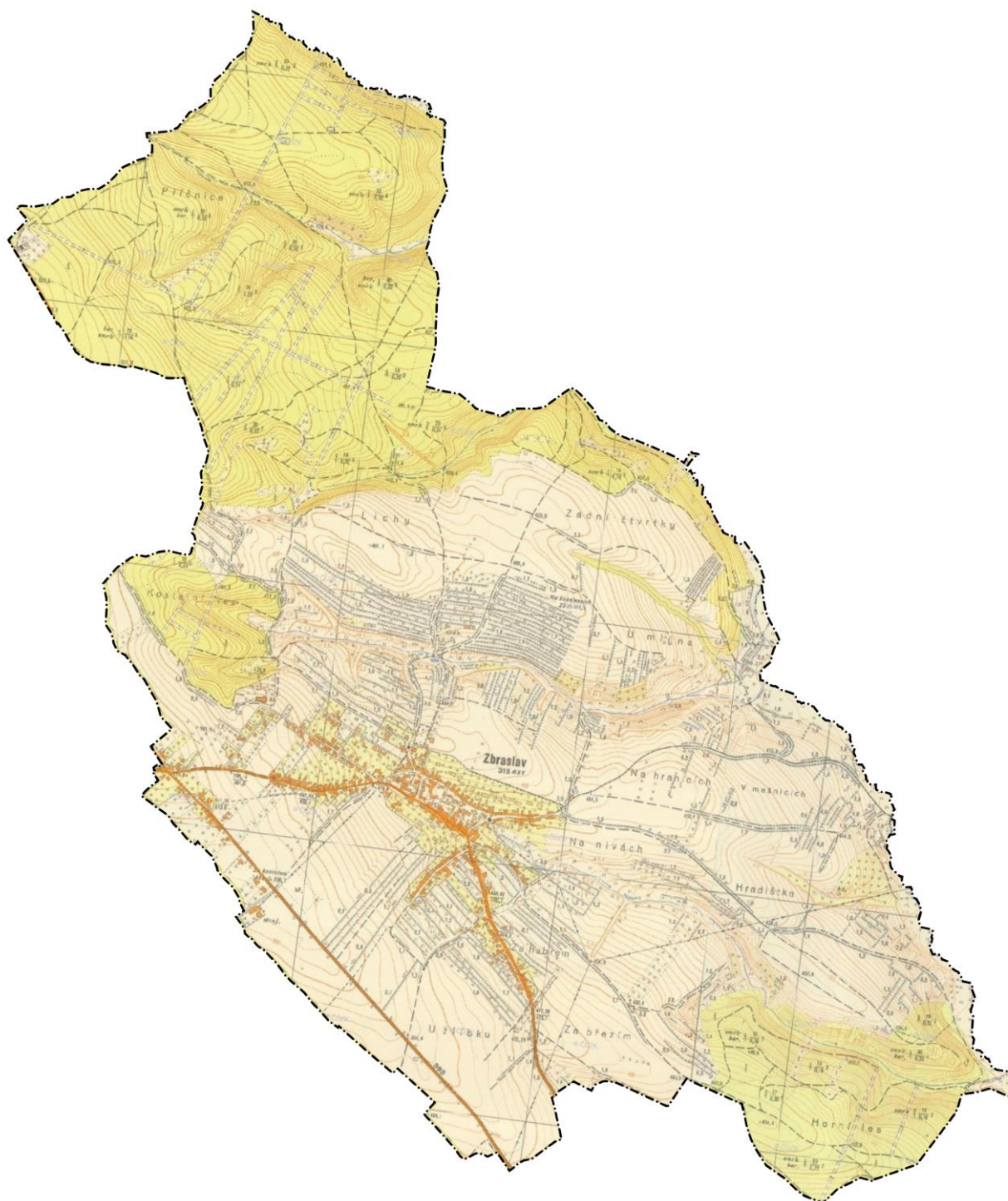
Obr. D.4: II. vojenské mapování (r. 1838-1839); zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



Obr. D.5: III. vojenské mapování (r. 1876); zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



Obr. D.6: Letecká fotografie (r. 1953), zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>



100 500 1 000 m

Obr. D.7: topografická mapa (r. 1963), zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>

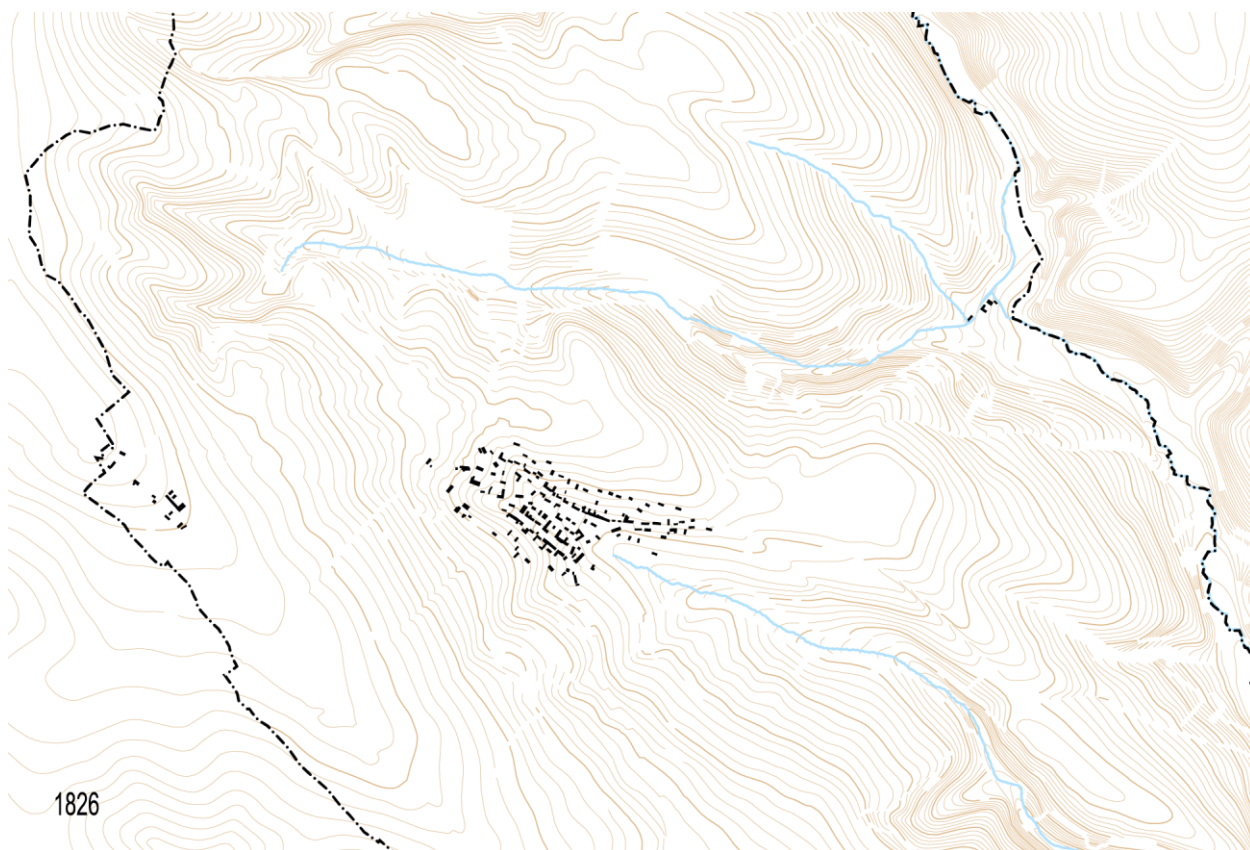


Obr. D.8: Letecká fotografie (r. 2003), zdroj: <https://www.mapy.jmk.cz/geoportal>

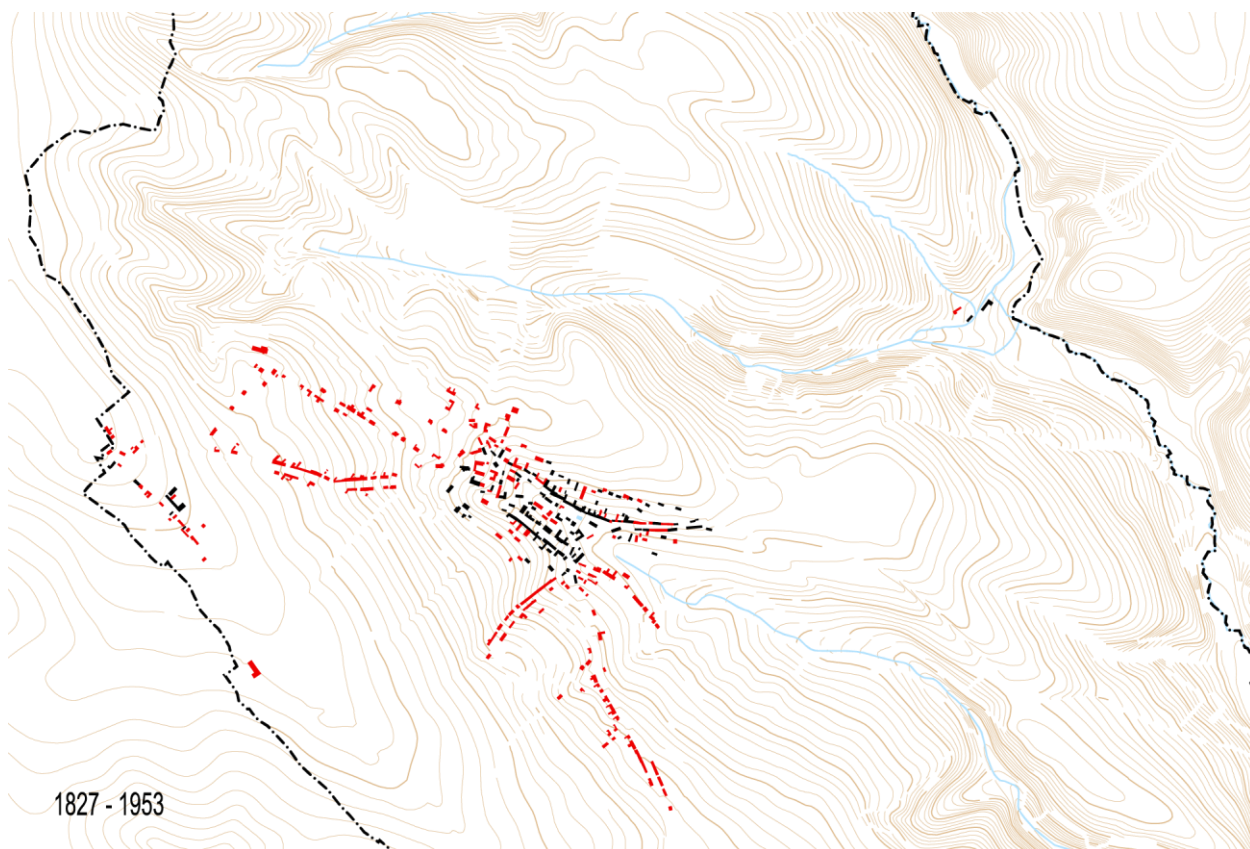


100 500 1 000 m

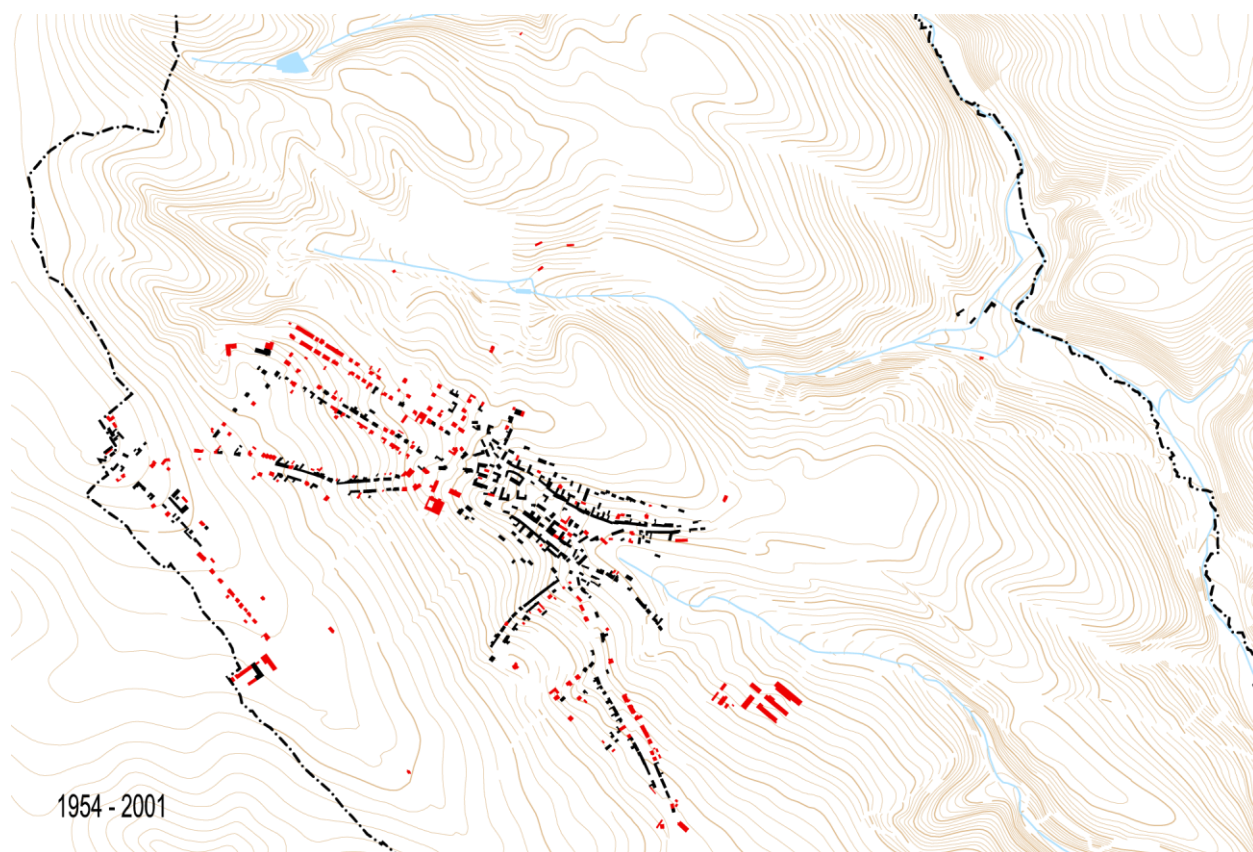
Obr. D.9: Letecká fotografie (r. 2020), zdroj: <http://www.cuzk.cz>



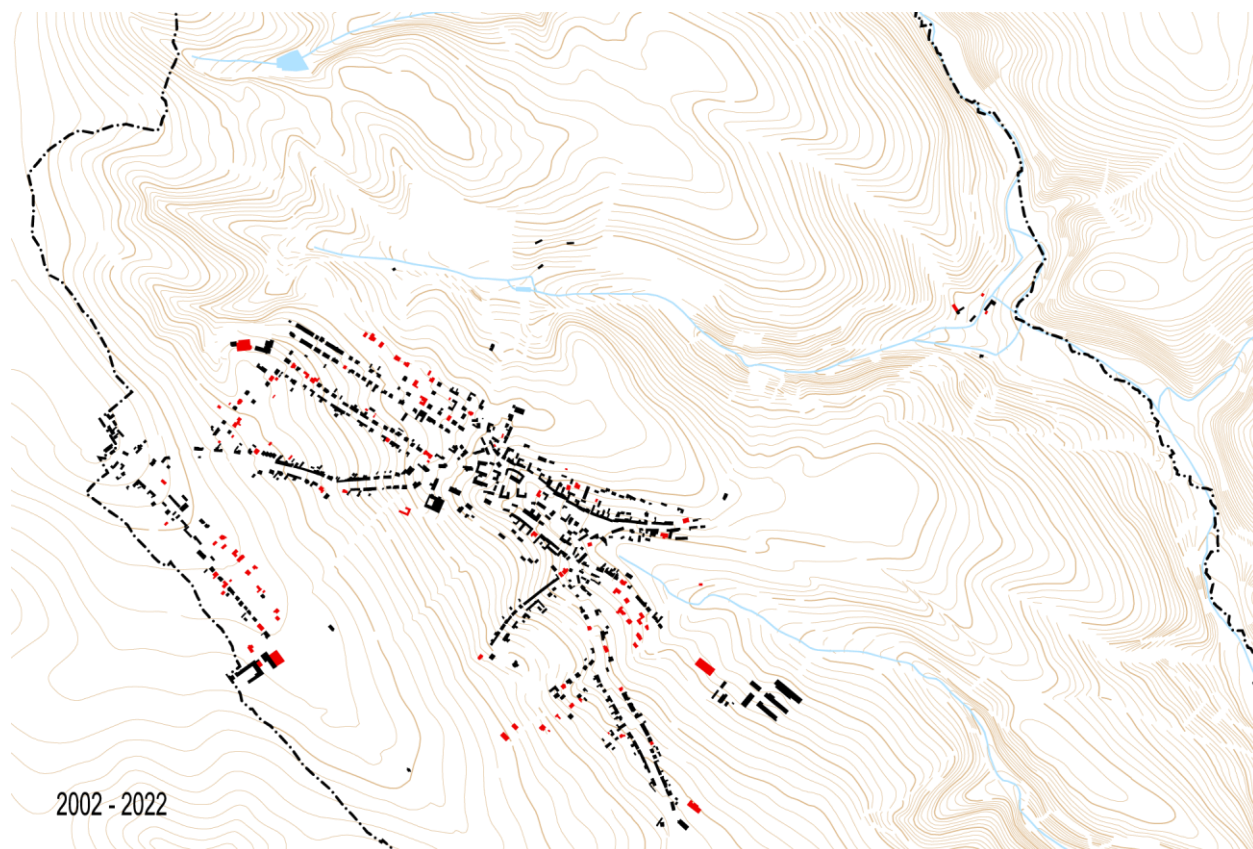
Obr. D.10: Schéma struktury zástavby v roce 1826



Obr. D.11: Schéma struktury zástavby mezi lety 1926-1953



Obr. D.12: Schéma struktury zástavby mezi lety 1954-2001



Obr. D.13: Schéma struktury zástavby mezi lety 2002-2022

4.2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

4.2.1. Intenzita rozvoje

Cílem územního plánu je nastavit optimální stavební rozvoj obce. Efektivní je rozvíjet jádrové sídlo a stabilizovat drobné enklávy zastavěného území.

Zastavěné území obce Zbraslav je poměrně kompaktní. Tvoří ho dvě části – samotná Zbraslav a bývalá osada Březina. Tyto části byly v minulosti oddělené, dnes jsou již srostlé v jeden celek. Původní jádrové území leží stranou od hlavního dopravního tahu Zastávka – Velká Bíteš. Naopak zástavba v místní části Březina se vyvíjí podél zmíněné silnice. Na východním okraji katastru se nachází samostatná enkláva zastavěného území v lokalitě U mlýna. Zastavěné území je určeno převážně ke stabilizaci zástavby a zčásti také k jejímu vnitřnímu rozvoji (přestavbě). Další rozvoj je pak situován vně současně zastavěného území do tzv. zastavitelných ploch. Jedná se především o lokality Farská niva, Horní Padělky a Březina, rozvíjející zástavbu jihozápadním směrem od centra obce k silnici II/395. Zejména v případě lokality Březina tak dojde k vhodnému propojení stávající zástavby a podpoření kompaktního charakteru obce. Odloučená enkláva U mlýna je určena pouze pro rozvoj uvnitř zastavěného území. (Nejsou zde vymezeny zastavitelné plochy.)

4.2.2. Krajinový ráz obce

Cílem je doplnit tvar zástavby obce do kompaktního tvaru, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a zajistit jasnou hranici obce směrem do krajiny.

Základní ochrana měřítka zástavby v obraze krajiny je zajištěna prostřednictvím prostorové regulace – především stanovením maximální výškové hladiny zástavby v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

4.2.3. Polyfunkčnost sídla a krajiny

Podmínky Územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině. Cílem je umožnit návrat přirozených vazeb sídel, zhruba v takové podobě, jak se vyvíjely do poloviny minulého století, a podporovat polyfunkčnost území.

Pro rozvoj kompaktního sídla je důležité podporovat jeho polyfunkční charakter. Mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přívětivá k bydlení, práci i rekreaci. Struktura, která svojí vlastní existencí přispívá ke zmírnění dopravní zátěže v sídle a zvýšení sociální kontroly. Územní plán vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné venkovské, jejich podmínky využití tuto snahu reflektují.

Pro ochranu kulturní krajiny je potřeba dbát na její obraz, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. kopce, údolí) a zásahů člověka (např. zástavba, dominanty), čímž je míněno především zvýšení zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, převážně zemědělsky využívaných částech krajiny a obnova cestní sítě v krajině. Tím se podpoří nejen prostupnost krajinou, její odolnost vůči nepříznivým účinkům vodní a větrné eroze, rozmanitost biotopu, ale také celková malebnost krajiny. Ochrana a rozvoj stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb je v ÚP stanovena vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES – viz kap. D 7.9. tohoto odůvodnění).

Jedním z významných prostorových prvků, které se podílejí na zkvalitňování obrazu sídla v krajině a přechodu mezi sídlem a krajinou, je výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací. Tento princip napomáhá zkvalitňovat krajinný ráz snad všech měst a obcí. Na úrovni územního plánu je proto zdůrazněna potřeba zajišťování dostatečného uličního profilu pro vzrostlou zeleň v koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

4.2.4. Veřejná infrastruktura

Cílem územního plánu je zajistit obsluhu území základní veřejnou infrastrukturou v rozsahu, který vyplývá z charakteru obce (zejména velikosti) a jejího umístění v systému osídlení. Veřejnou infrastrukturou se míní celé spektrum veřejných „služeb“, tj. veřejné vybavení (školy, správa, kultura, zdravotnictví, sport apod.), veřejná prostranství (jak obslužného, tak rekreačního charakteru), dopravní infrastruktura (silniční, cyklistická, pěší) a technická infrastruktura (zásobování vodou, elektřinou, odkanalizování apod.). Úroveň a kvalita veřejné infrastruktury se odvíjí od současného stavu, místních zvyklostí a potřeb obce. Přitom platí, že obyvatelé obce mohou využívat (a využívají) i veřejnou infrastrukturu vyšší úrovně dostupnou v okolních obcích a městech (Viz kap. D 6 odůvodnění ÚP).

Jedním z obecných požadavků na územní plánování je zajistit dostatečnou prostupnost územím dle §3, odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ochranou prostupnosti sídla do krajiny se míní zajištění průchodnosti obzvláště obytných území skrze vymezené plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury bez vytváření slepých ulic. Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury zaručují prostupnost 24 hodin denně tak, aby nevznikaly „soukromé“ ulice za bránou či se závorou.

Při zajišťování průchodnosti krajinou se využívá stávajících cest, včetně polních a lesních. V místech, kde prostupnost chybí je vhodné do krajiny doplnit nové cesty. Lze k tomu často využít zaniklé, v mapách však zdokumentované historické trasy. V případě potřeby se předpokládá úprava trasování těchto historických tras při plnohodnotném zajištění jejich napojení. Toto umožňují podmínky využití ploch (viz bod 8. výrokové části ÚP).

Propojení obce s okolními sídlami je důležitou podmínkou pro fungování společnosti – pro obsluhu území silniční i cyklistickou a pěší dopravou i pro rekreační využití. Snahou je zejména zajistit bezpečné trasy pro pěší a cyklisty mimo frekventované silniční tahy. Podrobněji viz kap. D 6.3.1. a D 6.3.2. tohoto odůvodnění.

Pro zajištění obsluhy území technickou infrastrukturou se využívá především ploch technické infrastruktury všeobecné (TU). Přípustnost vedení sítí technické infrastruktury je obecně umožněna na celém území obce, zejména pak v plochách veřejných prostranství všeobecných a plochách dopravy všeobecné.

Šířka veřejných prostranství by se měla odvíjet od jejich funkce, tedy od požadavku na obsluhu přilehlého území, nebo od požadavku na kapacitu komunikace procházející tímto prostranstvím. Pro obsluhu obytného území jsou stanoveny minimální šířky veřejných prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je zde stanovena nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, s hodnotou 8 m, a dále nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, s hodnotou 12 m. Uvedeny jsou zde také menší šířky veřejných prostranství přípustné v případě jednosměrného provozu na komunikaci (10,5 respektive 6,5 m). Jelikož

chce Územní plán zajišťovat prostupnost územím v souladu s požadavkem § 3 odst. 5. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a prostupností územím je chápána i průjezdnost, jeví se jako nanejvýš důležité zajistit minimální šířkové podmínky veřejných prostranství pro obousměrný provoz. Tím ovšem není dotčena možnost realizovat případnou komunikaci pouze v polovičním profilu, přičemž druhá polovina by byla nadále prostorově chráněna.

V souladu s požadavkem § 7 odst. 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezuje územní plán v návaznosti na zastavitelné plochy smíšené obytné související plochy veřejného prostranství. Zejména se jedná o plochy veřejné zeleně, konkrétně plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Pro kvalitní fungování veřejných prostorů a jejich dobré využívání obyvateli je důležité podporovat jejich hierarchizaci a diferenciaci. Ta spočívá v rozlišení charakteru a významu různých typů prostorů, které na sebe v systému veřejných prostranství navazují. Ulice zpravidla slouží zejména k pohybu a propojují místa aktivit, která svým vybavením umožňují časově delší využití (pro rekreaci, sport, odpočinek atd.). Významu a funkci prostranství pak odpovídá jeho velikost a vybavení. Hierarchie přispívá k pestrosti obytného prostředí a orientaci v daném prostoru a má vliv na oblíbenost využívání daných prostor.

4.2.5. Veřejné a soukromé zájmy

Územní plán má rozvoj sídla podněcovat, ne být jeho překážkou. S tím souvisí i definování veřejného a soukromého. Veřejné by mělo být jasně popsáno a měla by pro něj být stanovena přesná pravidla. Naopak privátní by mělo mít stanoveny pouze mantinely ve vztahu ke svému okolí a v podstatně větší míře by zde měla být ponechána volnost pro přirozený růst a rozvoj obce.

Veřejné však nelze chápat čistě ve vztahu vlastnickém. Z pohledu Územního plánu se jedná mnohdy především o veřejně přístupné, bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního pozemku.

4.2.6. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

V průběhu dějin se působením přírody a člověka na území obce vytvořily jedinečné hodnoty, které jsou v této podobě a konstelaci neopakovatelné. Tento stav je živým organismem, který se stále rozvíjí. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní a kulturní civilizační hodnoty dle § 18, odst. 4 stavebního zákona a jedním z jeho úkolů, dle §19 stavebního zákona, je zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat jeho koncepci rozvoje s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Hodnoty dle stavebního zákona:

- přírodní (hodnoty vzniklé především bez zapříčinění člověka);
- civilizační (hodnoty vzniklé činností člověka sloužící veřejnému zájmu, např. dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení);
- kulturní (výjimečné hodnoty území, krajinných i stavebních celků a souborů poskytujících doklady předcházejícího historického vývoje).

Z hlediska tvorby Územního plánu je možné od sebe odlišit dva typy hodnot:

- hodnoty, které jsou stanoveny jinými právními předpisy (např. nařízení vlády o vyhlášení kulturní památky) a jsou pro tvorbu Územního plánu limitem – jsou vymezeny v ÚAP a v Územním plánu jsou zahrnuty do Koordinačního výkresu; Územní plán na ně navazuje;
- hodnoty, které jsou stanoveny Územním plánem a jsou pro ně stanoveny podmínky.

Územní plán navazuje svým konkrétním řešením na obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot: zejména vymezuje plochy, kterým stanovuje takové podmínky využití, které umožňují jejich rozvoj v souladu se stanovenou ochranou hodnot území. Při navazujících správních rozhodnutích je nutné respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot na území obce navazuje na ochranu různých částí životního prostředí stanovenou zvláštními právními předpisy a je zaručena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zahrnuje ochranu niv vodních toků, ochranu zemědělské krajiny, ochranu vybraných území, ochranu vybraných druhů rostlin a živočichů, ochranu lesa, zejména těmito zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevyklučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu mezi nimi (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků). Současná hodnota tedy nevyklučuje vznik hodnot nových. Obec je živý organismus, který se stále vyvíjí, a proto žádná epocha jeho vývoje není cennější než jiná a současnost je poslední fází tohoto vývoje.

4.3. Další požadavky na rozvoj území

4.3.1. Součinitel vlivu stupně automobilizace

Vzhledem k umístění obce v blízkosti krajského města a v zázemí regionálně významných center osídlení (Rosice, Velká Bíteš), kdy velká část obyvatel vyjíždí za prací i za vybavením a zábavou do Brna či do těchto center, přičemž z velké části využívá individuální automobilovou dopravu, je stanoven koeficient na hodnotu 1,0, která zajišťuje standardní podmínky pro situování dostatečného počtu odstavných stání v rámci realizace staveb pro bydlení. Díky tomu nebudou odstavování vozidel zatěžována veřejná prostranství. Podmínka se vztahuje pouze na rozvojové plochy smíšené obytné, kde se problém zajištění dostatečného počtu odstavných stání především vyskytuje.

4.3.2. Rekreační zázemí

Z důvodu zajištění kvalitních podmínek pro život v obci je nutné rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících i nově budovaných rodinných a bytových domů a zajistit zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva uvnitř stabilizovaného území a rozvojových ploch.

4.3.3. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Z důvodů zajištění požadavků vyplývajících ze zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení zájmů a limitů Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje území Ministerstva obrany ČR:

- **Celé správní území obce** je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany – je třeba respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení omezující výškové stavby nad 30 m;
- V souladu s § 175 stavebního zákona lze **v celém řešeném území** vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu níže uvedených staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
 - výstavba vedení VN a VVN;
 - výstavba větrných elektráren;
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice);
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

4.3.4. Ochrana před hlukem

Z důvodů zajištění požadavků vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení protihlukové ochrany pozemků a staveb.

4.3.5. Zásobování pitnou vodou

Pro zajištění kvalitního zásobování území pitnou vodou dle zákona o vodách (254/2001 Sb.) je navrženo přednostní napojení rozvojových ploch na vodovod pro veřejnou potřebu nebo vodní zdroj. Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností zásobování pitnou vodou v obci. Podmínky pro umístování prvků zásobování vodou jsou uvedeny v bodě 6.4.1. výrokové části ÚP a jejich odůvodnění v bodě 6.4.1. této kapitoly.

Při realizaci či rekonstrukci vodovodní sítě je vhodné preferovat její zaokruhování; tím vzniká systém odolnější vůči případným haváriím.

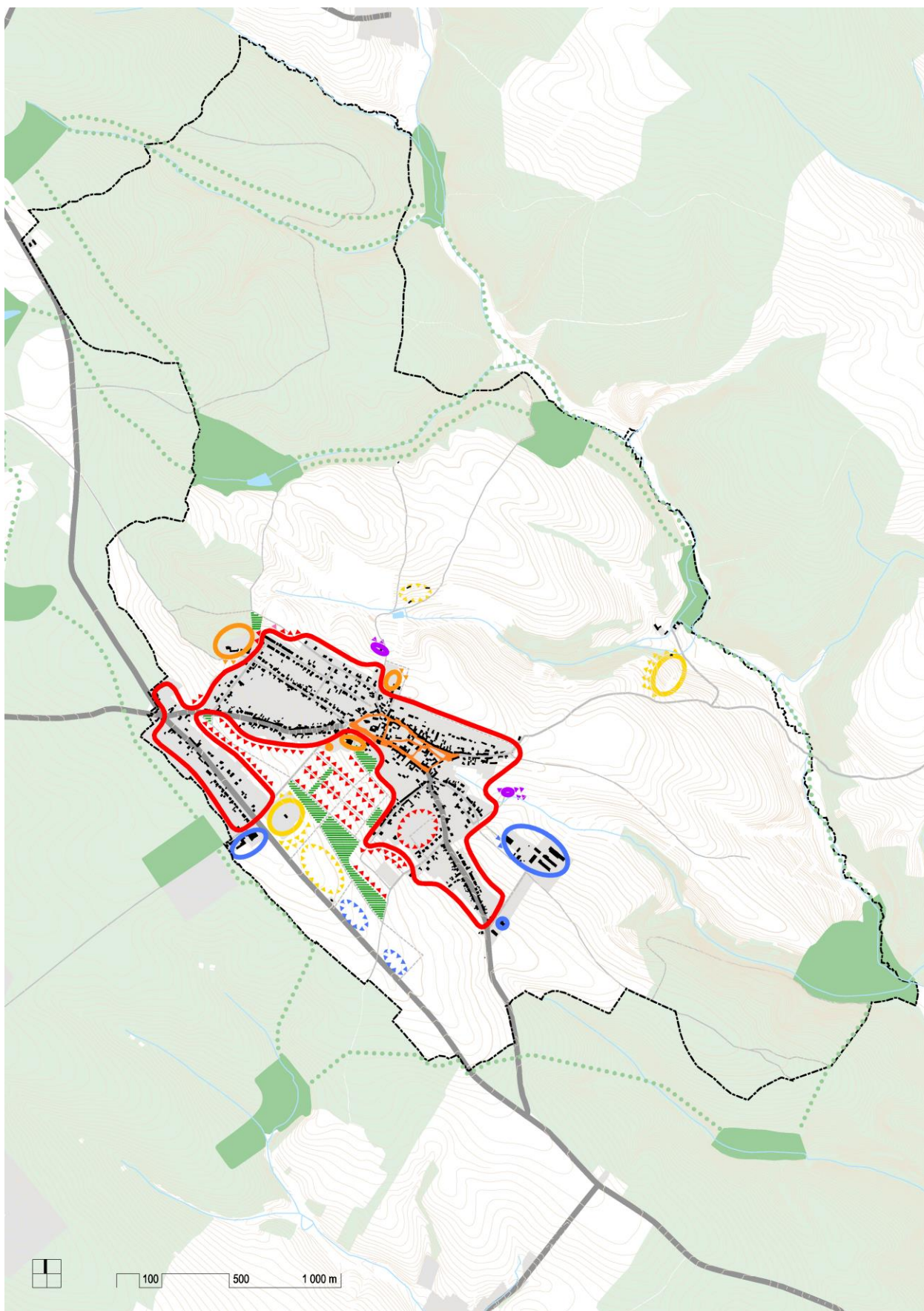
4.3.6. Odkanalizování

Pro zajištění kvalitního odkanalizování dle zákona o vodách (254/2001 Sb.) je pro rozvojové plochy navržena obsluha přednostně napojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu a ČOV Domašov (bod 4.3.4.a). Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností zásobování pitnou vodou v obci. Podmínky pro umístování prvků odkanalizování jsou uvedeny v bodě 6.4.2. výrokové části ÚP a jejich odůvodnění v bodě 6.4.2. této kapitoly.

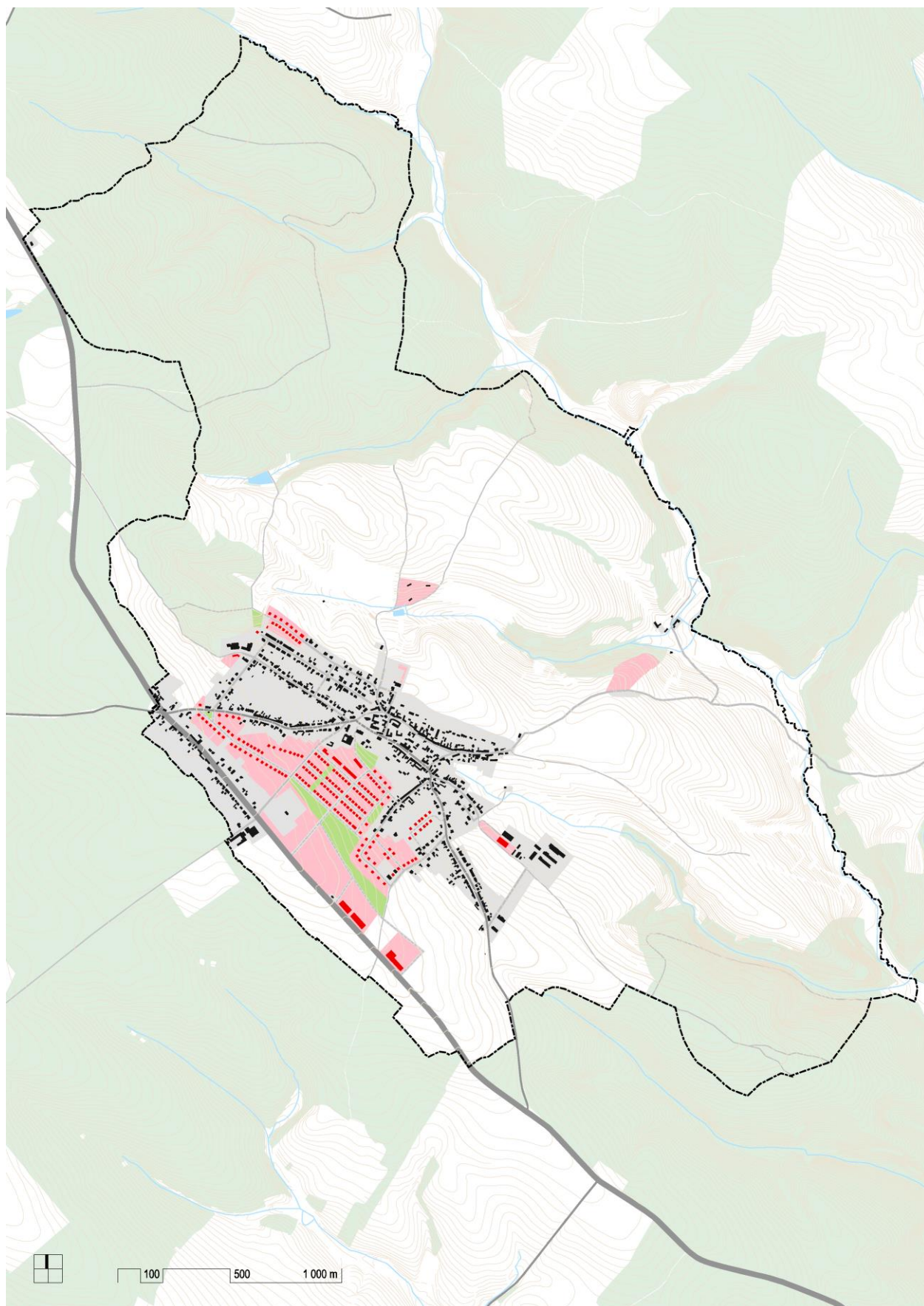
Odtok srážkových vod z urbanizovaného území dle zákona o vodách (254/2001 Sb.) je zajištěn navržením zneškodňování srážkových vod především na vlastním pozemku a podmínkou upřednostnění realizace oddílné kanalizace (bod 4.3.4. b) a c) v souladu § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4.3.7. Civilní ochrana obyvatelstva

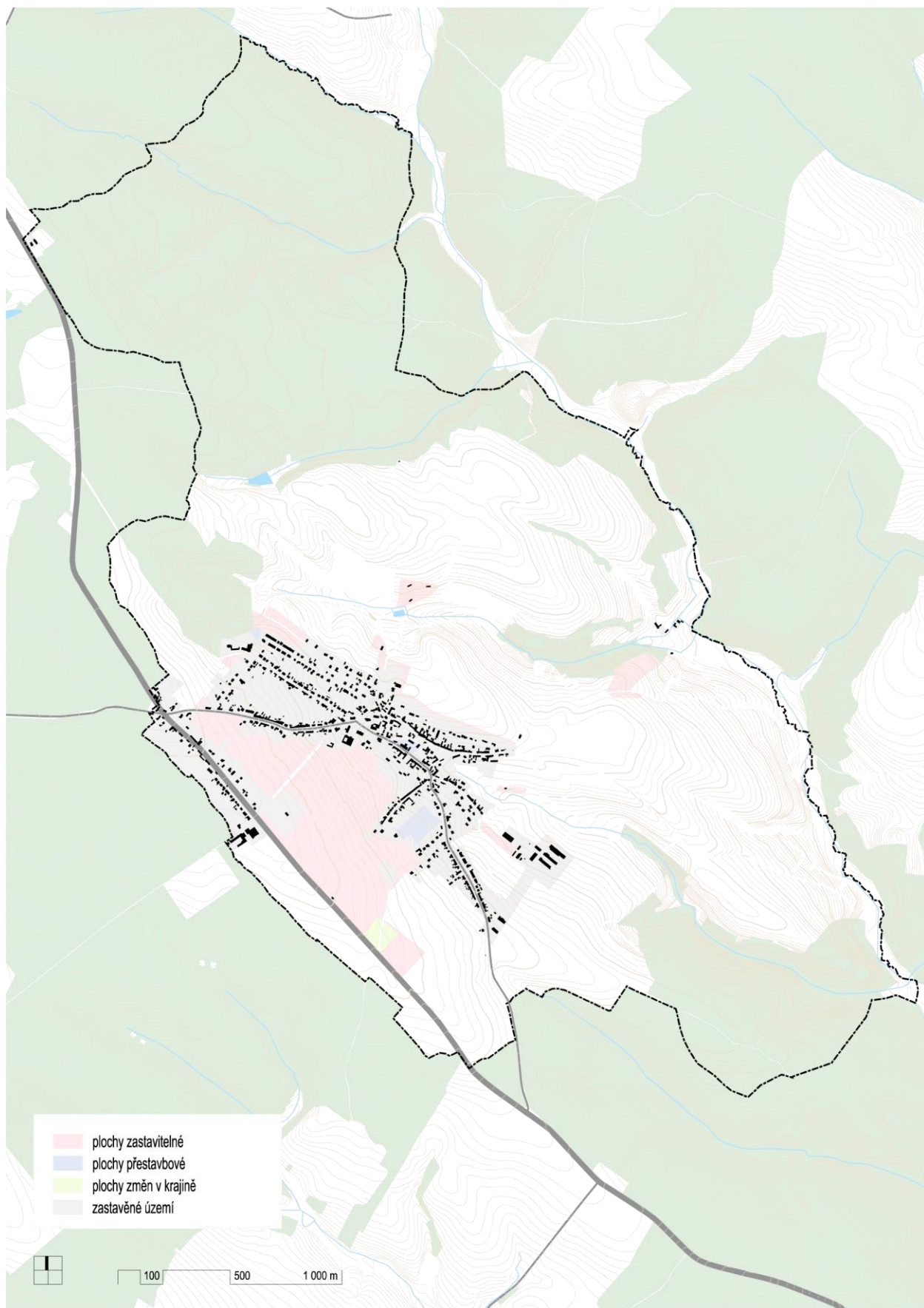
Z důvodů zajištění požadavků vyplývajících ze zákona č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva.



Obr. D.14: Schéma koncepce rozvoje obce



Obr. D.15: Schéma zastavitelného území



Obr. D.16: Schéma rozvojových ploch

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2022. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>;
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

Úvod a východiska:

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto Územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy stavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Urbanistickou koncepcí tvoří:

- koncepce bydlení;
- koncepce občanského vybavení;
- koncepce výroby;
- koncepce rekreace;
- systém sídelní zeleně;
- urbanistická kompozice.

5.1. Koncepce bydlení

a) Současný stav a východiska řešení

Současný stav bydlení vychází z postupného vývoje zástavby v obci. Nejstarší částí obce je zástavba podél ulic Zemědělská a Masarykova a kolem kostela sv. Jiljí. Zástavba se posléze rozvíjela zejména podél silnice do Rosic (ulice Malinovského a její odbočky Husova, Šefranice, Padělky) a směrem na Újezd u Rosic (ulice Šlapalova). V návaznosti na vybudování nové školní budovy v lokalitě pod Kostelním lesem, která byla slavnostně otevřena v roce 1937, došlo k rozvoji zástavby mezi historickým jádrem obce a školní budovou (ulice Komenského a Školní). V 50. letech 20. století bylo v prodloužení ulice Husova založeno jednotné zemědělské družstvo.

Již ve druhé polovině 18. století vznikla podél cesty z Rosic do Velké Bíteše osada Březina. V roce 1826 se zde nacházel jeden statek a 6 domků. Zástavba se postupně rozšiřovala podél

cesty směrem na Rosice. Nejvýraznější nárůst nastal po roce 1970. V současné době je již osada prakticky srostlá s původní obcí.

Odloučenou enklávu zástavby tvoří samota na soutoku potoků Dolina a Bílá voda – bývalý zbraslavský mlýn.

Nejvíce obyvatel v obci žilo v 60. letech 20. století. Od té doby až do roku 2000 jejich počet klesal. Od roku 2000 lze vysledovat opětovný nárůst počtu obyvatel. V posledních letech je patrné kolísání počtu obyvatel, přesto má vývoj celkově vzrůstající tendenci (viz kap. C.3. tohoto odůvodnění).

Obec má dobré podmínky pro rozvoj, je dobře dopravně napojená a má zajištěnou potřebnou infrastrukturu. Leží mezi lokálními centry Rosice a Velká Bíteš, v dojezdové vzdálenosti od Brna. Pokud budou vytvořeny vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, lze předpokládat mírný růst počtu obyvatel.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	900	917	990	1098	1227	1231	1335	1271	1423	1370	1238	1197	1197	1284	1229
počet domů	102	118	121	131	166	174	246	317	334	341	339	405	417	446	468

Obr. D.17: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Zbraslav při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
počet obyvatel	1232	1249	1262	1259	1262	1257	1279	1283	1253	1259	1256	1240	1271
nárůst		+17	+13	-3	+3	-5	+22	+4	-30	+6	-3	-16	+31

Obr. D.18: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Zbraslav v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok

b) Odůvodnění řešení

Bydlení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených obytných venkovských (SV), jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Plochy smíšené obytné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Intenzita využití jednotlivých ploch je omezena zejména stanovením výškové hladiny zástavby (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP). V rozvojových plochách je stanoveno, že zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím nebo s ustoupeným podlažím. Rozvojové plochy jsou tedy určeny pro nízkopodlažní zástavbu zejména rodinných domů. Výjimku představuje plocha SV.028, kde je uvažováno s výstavbou bytových domů. Pro tuto plochu je stanovena maximální výšková hladina 8/11 m.

Ve stabilizovaných plochách je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím, což odpovídá výše uvedené výškové hladině stanovené pro rozvojové plochy. U staveb, které tuto výšku přesahují, jsou přípustné přírůstky

a rekonstrukce při zachování jejich současné výšky. Výjimku představuje plocha SV.012 v centru obce, kde je stanovena maximální výšková hladina 8/11 m.

Převážná část stávajících pozemků pro bydlení je v Územním plánu vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (bez ohledu na stavebně technický stav některých rodinných či bytových domů), což také zaručuje podmínky pro jejich další rozvoj (viz bod 8. výrokové části ÚP). Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských bude probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, a případně zahušťování stávající struktury zástavby tak, aby provoz obce byl co nejšetrnější; budou zastavovány proluky a nezastavěné pozemky v bezprostřední návaznosti na pozemky již zastavěné.

Rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. V návaznosti na tyto rozvojové plochy jsou v rozvojových lokalitách obvykle navrženy i rozvojové plochy veřejných prostranství pro jejich obsluhu a v některých případech i rozvojové plochy veřejné zeleně pro zajištění rekreačního zázemí (podrobněji viz kap. D 6.1 tohoto odůvodnění).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené obytné venkovské vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva – západ“** (plochy SV.052, SV.053, SV.171, SV.172 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – vymezena jižně od centra obce, vyplňuje území podél ulice Na Nivě, mezi kulturním domem, farou a fotbalovým hřištěm; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; téměř celou rozlohu lokality tvoří obecní pozemky, jedná se o hlavní rozvojovou lokalitu v obci, která vhodně doplňuje sídlo do kompaktního tvaru a propojuje centrum obce s místní částí Březina; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby převážně rodinných domů (je možné zde umístit zhruba 44 rodinných domů), dále se zde (v ploše SV.028) počítá s výstavbou bytových domů – především bydlení pro seniory, startovací byty apod., plocha navazuje na stávající bydlení pro seniory; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu;
- **lokalita „Farská niva – východ“** (plochy SV.049, SV.050, SV.098, SV.099, SV.174 a SV.176 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – vymezena jižně od centra obce, vyplňuje území mezi lokalitou „Farská niva – západ“ a zástavbou podél ulice Šefranice; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby rodinných domů (je možné zde umístit zhruba 49 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; využití území je podmíněno zpracováním územní studie;
- **lokalita „Dolní Padělky“** (plochy SV.092, SV.094, SV.096, SV.097 v rámci zastavitelné plochy Z.2, plochy SV.182 a SV.183 v rámci plochy přestavby P.3) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce, vyplňuje území mezi ulicemi Šefranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav a navazuje na

stávající zástavbu rodinných domů. Území mezi ulicemi Šafranice a Padělky jsou od sebe vzdáleny cca 250 m a umožňují tudíž vytvoření ještě jedné paralelní ulice mezi nimi a tu obestavit z obou stran zástavbou. Tím dochází k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro takováto území je obecně příhodnější, aby bylo umožněno jejich napojení ze dvou směrů. Je tím zajištěna jednak prostupnost území, jednak přístupnost v případě údržby či oprav komunikace. Proto byly v území identifikovány dva existující nájezdy směřující dovnitř území (z ulice Malinovského a z ulice Padělky) a ty využity k vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU.091. Uvnitř území tato plocha tvoří přímou část uvažované území ve směru JZ – SV, která umožňuje oboustrannou zástavbu rodinných domů. Toto uspořádání pro všechny pozemky představuje v souhrnu nejlepší možné řešení, byť jednotlivě zasahuje do vlastnického uspořádání více či méně. To se týká i pozemku parc. č. 1253, přes který je vedeno SV napojení lokality. Toto napojení sice poměrně významně zasahuje danou parcelu, ale je zásadní pro své přímé spojení s hlavní komunikací vedoucí před obec (ulice Malinovského), které dopravně nezatěžuje ulice Šafranice a Padělky. Plocha PU.091 je navržena tak, aby na předmětné parcely mohly být potenciálně umístěny dva rodinné domy, které by vykompenzovaly nutný zábor pro veřejné prostranství. Obdobně jsou zohledněny i další parcely v lokalitě, které jsou buď přetřaty přímým úsekem veřejného prostranství ve dví, a tím jim umožněna výstavba dvou domů z každé strany (např. pozemek parc. č. 1257/4), nebo je veřejné prostranství vymezeno na hranici dvou parcel, a tím jim je oběma umožněna výstavba domů na každé straně ulice (např. pozemek parc. č. 1263 vs. pozemek parc. č. 1360/1). Pro oba pozemky to znamená, že jejich část bude zasažena polovinou profilu budoucí komunikace. Tím je zajištěna proporcionalita zásahu do vlastnictví pozemků v lokalitě.

- **lokality „Březina“** (plochy SV.030 a SV.055 v rámci zastavitelné plochy Z.4) – vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba asi 28 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace), která bude sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě); využití území je podmíněno zpracováním územní studie a etapizací; odůvodnění viz také kap. D 13. a D 15. tohoto odůvodnění;
- **lokality „Šlapalova – jih“** (plochy SV.031, SV.057 a SV.058 v rámci zastavitelné plochy Z.5, plocha přestavby P.1) – vymezena západně od historického jádra obce, na severu přiléhá k ulici Šlapalova a vyplňuje území mezi stávající zástavbou v ulicích Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určena pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit asi 16 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel, v ploše zeleně bude také prostor pro vytvoření zázemí u autobusové zastávky, která je využívána školáky; prostupnost území směrem k ulici Březina zajistí pěší

průchod v ploše přestavby P.1; využití území ve východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie;

- **lokality „Šlapalova – sever“** (plocha SV.060 v rámci zastavitelné plochy Z.6) – vymezena západně od historického centra obce, na jihu přiléhá k ulici Šlapalova; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu 1 rodinného domu; plocha smíšená obytná venkovská bude obsloužena ze stávající plochy dopravy silniční;
- **lokality „Jiráskova-Nová“** (plocha SV.067 v rámci zastavitelné plochy Z.8, plochy SV.068 a SV.190 v rámci zastavitelné plochy Z.9 a plocha SV.064 v rámci plochy přestavby P.2) – vymezena severozápadně od historického jádra obce podél ulice Jiráskova a v zakončení ulice Nová; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená především pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit cca 17 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské budou obslouženy ze stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, dále jsou plochy smíšené obytné venkovské doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k parkování a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu;
- **lokality „Masarykova“** (plocha SV.012 v rámci plochy přestavby P.5) – vymezena v centru obce podél ulice Masarykovy; zahrnuje blok s převahou rodinných domů, jejichž stavebně technický stav z velké míry nevyhovuje současným požadavkům. Zachování stávajícího funkčního využití je v dané lokalitě žádoucí, proto jsou pozemky vymezeny jako plocha smíšená obytná venkovská. Rozvoj bloku nelze z hlediska prostorového uspořádání považovat za ukončený, proto jsou tyto pozemky vymezeny jako plocha přestavby.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kap. C 3.2. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba cca 16–24 ha rozvojových ploch včetně nutné rezervy. V Územním plánu je vymezeno celkem 22,8 ha rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (ploch zastavitelných 20,8 ha a ploch přestavby 2,0 ha), což naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.2. Koncepce občanského vybavení

5.2.1. Koncepce občanského vybavení všeobecného

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou objekty komerčního vybavení situovány v zastavěném území sídla. Jedná se například o kosmetické služby, kadeřnictví, malířství, kovářství, restauraci, penzion a další. Výše zmíněná zařízení komerčního charakteru nejsou rozměrově významná a vhodně doplňují obytnou zástavbu obce. Jsou tedy zahrnuta do ploch smíšených obytných venkovských (SV).

Dále jsou objekty občanského vybavení situovány do ploch občanského vybavení všeobecného. Jedná se zejména o obchody s potravinami a smíšeným zbožím v centru obce a kulturní dům s obchodem.

Bude vhodné vytvářet podmínky pro další rozvoj občanského vybavení všeobecného, a to jak ve vazbě na rozvoj obce, tak ve vazbě na zvyšující se nároky na úroveň kvality občanského vybavení.

b) Odůvodnění řešení

Občanské vybavení obecně plní důležitou funkci v sídle, která je v Územním plánu zajištěna vymezením více typů ploch s rozdílným způsobem využití. Základní je rozdělení na občanské vybavení veřejné (viz kap. D 6.2. tohoto odůvodnění) a občanské vybavení komerčního (nebo také privátního) charakteru. Druhá skupina je v ÚP vymezena prostřednictvím ploch občanského vybavení všeobecného (OU). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek pro veškeré občanské vybavení, a to jak vybavení komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby a sklady nerušivého charakteru apod.), tak veřejného charakteru (tj. správa, bezpečnost, kultura, sport, zdravotnictví, vzdělávání apod.). Tyto dva základní typy se mohou vhodně prolínat a doplňovat (např. hostinec s kulturním sálem, domov pro seniory s obchodem), takže se jeví jako praktické v některých případech zvolit tento obecnější způsob vymezení. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel města. Jedná se především o stavby a pozemky v obytném území, které bydlení nezahrnují, ale svým fungováním s ním nejsou ve střetu.

Jako stabilizovaná plocha občanského vybavení všeobecného je v ÚP vymezena plocha zahrnující prodejnu potravin a smíšeného zboží a okolní manipulační plochy u křižovatky ulice Šlapalova a Na Nivě a dále kulturní dům, v kterém je umístěna knihovna a obchod se smíšeným zbožím. Zbývající zařízení komerčního vybavení jsou zahrnuta do jiných vhodných typů ploch (zejména do ploch smíšených obytných venkovských nebo smíšených výrobních – výroba, obchod a služby), kde jsou pro ně vytvořeny vhodné podmínky.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách Územního plánu umožněno využití pro občanské vybavení také v rámci podmínek ploch smíšených obytných, tudíž drobné provozovny obchodů, stravování nebo služeb lze realizovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně lze komerční vybavení realizovat i v plochách smíšených výrobních.

V územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení všeobecného vymezeny v této lokalitě:

- **lokality „Jiráskova-Nová“** (plocha OU.185 v rámci zastavitelné plochy Z.8) – vymezena severozápadně od historického jádra obce mezi zakončením ulic Jiráskova a Nová; rozvoj občanského vybavení je v této lokalitě navržen již v platném ÚP Zbraslav; určená především pro výstavbu veterinární ordinace; plocha občanského vybavení všeobecného bude obslužena z rozvojové plochy veřejného prostranství všeobecného.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj podnikání je předpokládána potřeba cca 1,9–5,6 ha rozvojových ploch. V Územním plánu je vymezeno celkem 0,1 ha rozvojových ploch občanského vybavení všeobecného (ploch zastavitelných), což s výměrou vymezených rozvojových ploch smíšených výrobních (viz kap. D 5.3. odůvodnění ÚP) naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.2.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Viz kap. D 6.2.2. odůvodnění ÚP.

5.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Viz kap. D 6.2.2. odůvodnění ÚP.

5.3. Koncepce výroby

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou zastoupeny dva areály sloužící zemědělské výrobě. Jedná se o areál bývalého JZD a přilehlý areál soukromého zemědělce. V areálu bývalého zemědělského družstva se nacházejí objekty blíže nespécifikované zemědělské výroby. Areál je momentálně převážně nevyužívaný. Přístup k areálu bývalého zemědělského družstva je z ulice Za Habrem. Areál soukromého zemědělce má přístup přes obytnou zástavbu z ulice Husovy.

U křižovatky ulice Malinovského s ulicí Za Habrem se nachází stanice technické kontroly a areál firmy SP PROFIT, která se specializuje na výrobu oken a dveří. Podél ulice Za Habrem – mezi areálem SP PROFIT a bývalým zemědělským družstvem je umístěna fotovoltaická elektrárna.

Dále se v území nachází výrobní areál v místní části Březina, v němž fungují dvě firmy – místní společnost STRA (výroba brusek) a firma PCM international SE (výroba plastů).

Současná lokalizace areálů zemědělské výroby není z hlediska urbanistického uspořádání obce příliš vhodná. Dopravní obsluha areálů zatěžuje obytné území.

Umístění areálu v Březině na okraji zástavby je vyhovující. Výroba nezatěžuje přilehlé obytné území.

Potenciálně rušivé podnikatelské aktivity by se i nadále měly soustředit do okrajových částí sídla, do míst s dobrou dopravní obsluhou a s minimalizací potenciálních střetů s obytným územím.

b) Odůvodnění řešení

Výroba je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), jejichž podmínky obecně umožňují podnikání. Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu, skladování, administrativu a zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Jako stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné jsou vymezeny nejvýznamnější areály výroby a skladování, jejichž umístění ve struktuře obce je v souladu se stávajícím či uvažovaným charakterem jejich využití.

V návrhu územního plánu je preferováno umístění výrobních ploch u silnice II/395 bez toho, že bylo nutné zajíždět do obce. Jedinou výjimkou je oblast v sousedství bývalého JZD, kde již je tento duh výroby historicky lokalizován. Plocha HU.126 je vymezena pro zajištění stávající fotovoltaické elektrárny. Další plochy pro výrobu směrem na JV od těchto ploch není účelné pro obec rozvíjet.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené výrobní všeobecné vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokality „Horní Padělky“** (plocha HU.133 v rámci zastavitelné plochy Z16 a plocha HU.129 v rámci zastavitelné plochy Z.17) – vymezena v přiměřené vzdálenosti od stávající i navržené obytné zástavby v lokalitě „Padělky“ na severu; od zastavitelné plochy Z.2 (rodinné domy) je oddělena plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy, mezi plochami

výroby jsou vloženy plochy smíšené nezastavěného území, které protíná cesta (prodloužení ulice Padělky).

- **lokality „U zemědělského družstva“** (plocha HU.085 v rámci zastavitelné plochy Z.19) – vymezena v sousedství stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné HU.084 (areál bývalého JZD a přilehlý areál soukromého zemědělce). Plocha je převzata z platného územního plánu Zbraslav. Slouží pro případný rozvoj stávající výrobní lokality.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj podnikání je předpokládána potřeba cca 1,9–5,6 ha rozvojových ploch. V Územním plánu je vymezeno celkem 4,7 ha rozvojových ploch smíšených výrobních všeobecných (ploch zastavitelných), což s výměrou rozvojových ploch občanského vybavení všeobecného naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.4. Koncepce rekreace

5.4.1. Koncepce individuální rekreace

Koncepce není stanovena.

V území se nenacházejí stavby a pozemky (nebo jejich skupiny) určené pro rodinnou (individuální) rekreaci (např. zahrádkářské či chatové osady). Objekty využívané k rekreaci uvnitř zástavby obce (chalupy atd.) jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných, které vytvářejí vhodné podmínky pro jejich existenci a rozvoj. (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP.)

5.4.2. Koncepce hromadné rekreace

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území se nachází lyžařský areál se sjezdovkou a dvěma jednomístnými vleky. Provoz je závislý na sněhových podmínkách, jezdí se na přírodním sněhu. Sjezdovka je díky mírnému profilu vhodná především pro rodiny s dětmi. Plocha RX.120 má výměru 3,79 ha.

Severně od obce se nachází areál bývalé drůbežárny, který má potenciál pro rekreační využití v přírodním duchu.

b) Odůvodnění řešení

Stávající sjezdovka byla potvrzena k využití jako stabilizovaná plocha rekreace jiné (RX.120) severně od obce při silnici na Litostrov, což navazuje na vymezení plochy v dosud platném ÚP obce.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy rekreace jiné vymezeny ve dvou lokalitách:

- **lokality „U mlýna“** (plocha RX.119 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – vymezena v návaznosti na stávající plochu sjezdovky; rozvojová plocha v tomto území je navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; vzhledem k odloučené poloze stranou od obce je stanovena nízká hladina zastavěnosti – počítá se zde pouze se stavbami nutnými k zajištění provozu sjezdovky; v lokalitě je dále vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného určená především pro parkování návštěvníků rekreační plochy; Plocha RX.119 má výměru 2,14 ha.

- **lokality „V Kobylencích“** (plocha RX.112 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – vymezena v místě bývalé drůbežárny, severně od centra obce; rozvojová plocha je v této lokalitě navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; v areálu se nachází tři budovy vymezené jako zastavěné území, proto bylo přikročeno k vymezení zastavitelné plochy; s ohledem na polohu odtrženou od obce byla zvolena extenzivní funkce území ve prospěch rekreace s možností ubytování. Plocha RX.112 má výměru 1,48 ha.

5.4.3. Koncepce rekreace v krajině

Viz kap. D 7.7. odůvodnění ÚP.

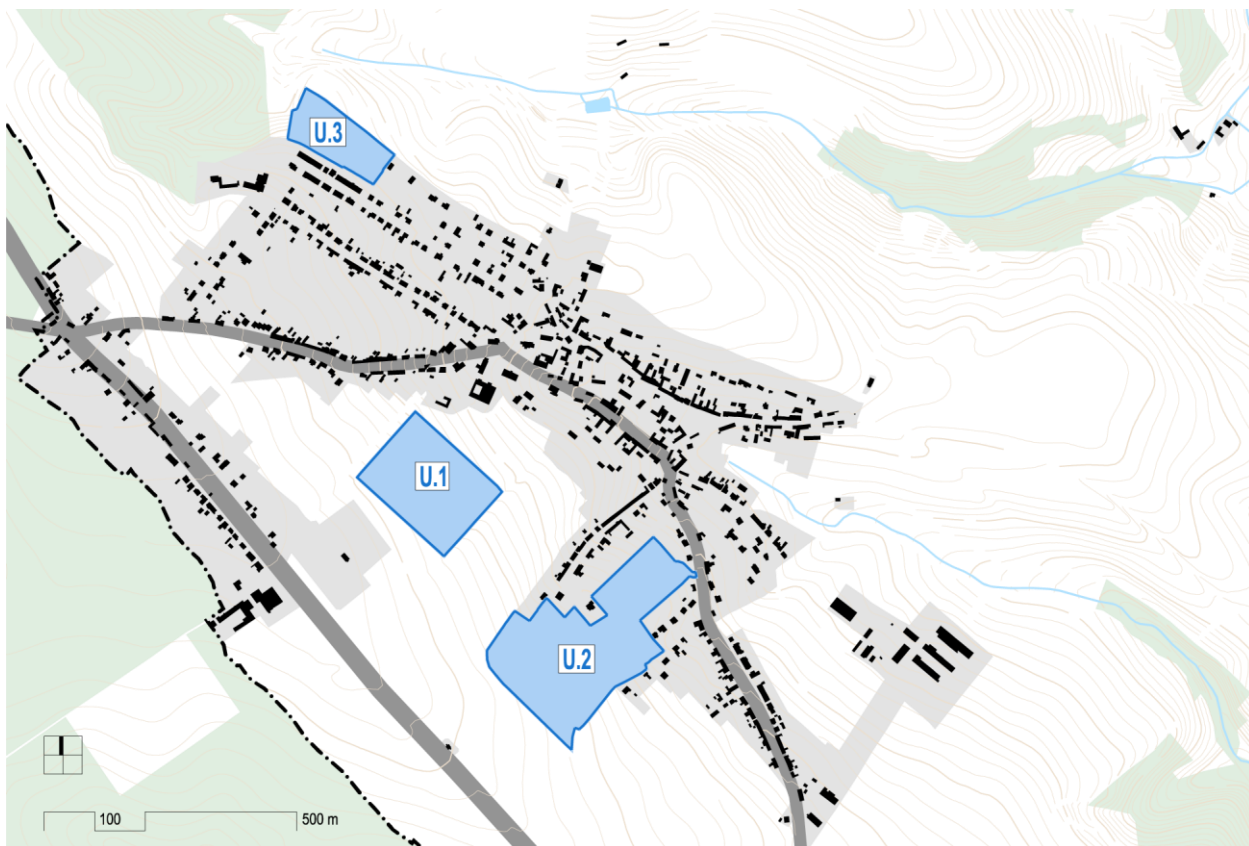
5.5. Koncepce sídelní zeleně

Viz kap. D 6.1.2. odůvodnění ÚP.

5.6. Urbanistická kompozice

Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů se urbanistickou kompozicí míní cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítka a proporcí.

V Územním plánu je urbanistická kompozice zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití, které jsou uvedeny v bodě 8 výrokové části (viz kap. D 8. tohoto odůvodnění).



Obr. D.19: Schéma ploch s prvky regulačního plánu

Ve vybrané lokalitě je prostorové využití území, v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou definovány v bodě 2 výrokové části a podrobně popsány a odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění. Zobrazeny jsou na Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu (I /04).

Konkrétně jsou prvky regulačního plánu vymezeny v těchto lokalitách:

- **U.1:** „Farská niva – západ“
- **U.2:** „Dolní Padělky“
- **U.3:** „Jiráskova – Nová“

Další odůvodnění prvků regulačního plánu je obsaženo v kap. J odůvodnění ÚP.

6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce veřejné infrastruktury zajišťuje podmínky pro fungování obce z hlediska veřejných zájmů. Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- koncepce veřejných prostranství;
- koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury;
- koncepce dopravní infrastruktury;
- koncepce technické infrastruktury.

6.1. Koncepce veřejných prostranství

6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

a) Současný stav a východiska řešení

Síť veřejných prostranství, tj. návsi a ulic, je v obci stabilizována a její rozsah a parametry vycházejí z historického vývoje. Náves v současném uspořádání obce není jasně definována. Hlavním veřejným prostranstvím je prostor před kostelem sv. Jiljí, prostranství před kulturním domem a část ulice Komenského od křižovatky s ulicí Šlapalova po obecní úřad. Od obecního úřadu směrem na východ navazuje ulice Masarykova. Tato veřejná prostranství na sebe vážou významnou část objektů občanského vybavení. Historicky byla náves umístěna zřejmě v ulici Zemědělská, dnes se zde nachází stabilizovaná plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy s dětským hřištěm. Z jádra obce vychází směrem ke škole ulice Komenského, směrem k místní části Březina ulice Šlapalova a Na Nivě, směrem ke hřbitovu Jiráskova a jihovýchodní osu tvoří ulice Malinovského. Na ni navazují ulice Šefranice, Padělky a Husova.

V místní části Březina je hlavním veřejným prostranstvím silnice II/395.

Struktura veřejných prostranství odpovídá historickému vývoji obce a zajišťuje prostupnost a obsluhu území. V území lze identifikovat určitá omezení v propojení veřejných prostranství, která však nemají významný vliv na celkově kvalitní prostupnost zástavbou obce. Podobná situace je v prostupnosti nezastavěného území směrem k okolním obcím, která je obvykle zajištěna po polních cestách a dalších účelových

komunikacích. Tato propojení jsou důležitá pro naplnění rekreačního potenciálu krajiny (pro pěší i cyklistické trasy) i pro účelovou zemědělskou dopravu. Je důležité nadále rozvíjet nebo alespoň udržovat hodnoty, které zajišťují prostupnost a obsluhu území.

b) Odůvodnění řešení

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou ulice a návsi, jsou jednou ze základních urbanistických složek v sídle. Tato složka je v ÚP zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných a ploch dopravy všeobecné, jejichž podmínky obecně umožňují existenci ulic, návsi, náměstí apod. Plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území.

Sítě ploch veřejných prostranství všeobecných a dopravy všeobecné je zajištěna základní obsluha sídla, provázanost a prostupnost řešeného území (prostupnost zástavby, prostupnost ze zástavby do krajiny a prostupnost krajiny). Pozemky státních a krajských silnic jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury tak, aby bylo zaručeno fungování celostátního, regionálního i místního dopravního systému včetně dopravního spojení obce s okolím. Místní a účelové komunikace, které zaručují provázanost sídla na celoobecní úrovni, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných.

Rozvojové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny především pro zajištění obsluhy nově navržených rozvojových ploch (zejména smíšených obytných venkovských), nebo pro zlepšení či doplnění prostupnosti území.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy veřejných prostranství vymezeny v těchto lokalitách:

- lokalita „Farská niva – západ“ (zastavitelná plocha Z.1);
- lokalita „Farská niva – východ“ (zastavitelná plocha Z.18);
- lokalita „Dolní Padělky“ (zastavitelná plocha Z.2, plocha přestavby P.3);
- lokalita „U hřiště“ (zastavitelná plocha Z.3);
- lokalita „Březina“ (zastavitelná plocha Z.4);
- lokalita „Šlapalova – jih“ (zastavitelná plocha Z.5 a plocha přestavby P.1);
- lokalita „Jiráskova – Nová“ (zastavitelná plocha Z.8);
- lokalita „U hřbitova“ (zastavitelná plocha Z.10 a Z.11);
- lokalita „U mlýna“ (zastavitelná plocha Z.14);
- lokalita „Horní Padělky“ (zastavitelná plocha Z.16 a Z.17);
- lokalita „Jiráskova“ (plocha přestavby P.4).

Rozvojové plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezeny pro zajištění podmínek obsluhy přilehlého území a jeho prostupnosti. Jejich vymezení z velké části navazuje na vymezení rozvojových ploch pro výstavbu v daných lokalitách (také viz kap. D 5.1. tohoto odůvodnění), z části jsou ale také vymezeny pro doplnění prostupnosti krajiny (např. pro cyklostezky či polní cesty, viz také kap. D 6.3.2.), pro zajištění chybějící prostupnosti a zabezpečení kapacit statické dopravy v rámci zastavěného území (např. plocha PU.008 a PU.037).

U nových veřejných prostranství, která mají sloužit pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je Územním plánem vyžadována minimální šířka tohoto prostranství v souladu s požadavkem § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při využití jednosměrné komunikace lze pozemek rodinného domu obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 6,5 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 8 m, která umožňuje obousměrný provoz (nebo pro něj do budoucna ponechává alespoň dostatečný prostor). Důvodem je zajištění kvalitních prostorových podmínek pro obsluhu území, které umožňují i do budoucna poměrně komfortní uspořádání uličního profilu.

Při realizaci komunikací obsluhujících území (zejména obytné) je důležité vytvářet průjezdné ulice bez výraznějších slepých závků, které jsou problematické při obsluze území a jeho dostupnosti vozidly integrovaného záchranného systému v případě, že musí dojít k uzavření jediného vjezdu do území (např. při havárii sítí technické infrastruktury). Pokud je vytvořena dostatečně hustá síť průjezdných komunikací, není intenzita provozu na nich nijak výrazná, neboť se dopravní zátěž rozloží do více různých tras a pohoda bydlení tak nemůže být místní dopravou narušena.

Pro zajištění pěších propojení, respektive provázanosti území, jsou v Územním plánu vymezena tzv. pěší propojení, tj. koridory o min. šířce 2 m, které jsou dostatečné pro zajištění propojení zástavby v místech, kde není nutná automobilová doprava.

V Územním plánu jsou tyto koridory vymezeny bez rozlišení na stávající a rozvojové, podrobněji v kap. D 6.3.1. odůvodnění ÚP.

Plochy a koridorů veřejných prostranství všeobecných (příp. dopravy všeobecné) situovaných na hranici zastavitelného území a krajiny se týká požadavek Územního plánu na jejich osázení stromořadím (viz bod 4.2. výrokové části ÚP). Stromořadí plní mimo estetické stránky zároveň i funkci půdoochrannou, vodochrannou, hygienickou a ekostabilizační.

6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

a) Současný stav a východiska řešení

V současnosti se v zástavbě nachází pouze jeden samostatný pozemek veřejně přístupné zeleně – parčík s hřištěm v ulici Zemědělská. Veřejná zeleň je v obci součástí prostranství před kulturním domem a v okolí kostela sv. Jiljí. Další zeleň se v území nachází v rámci jednotlivých ulic (předzahrádky) nebo jako doprovod jiných typů využití (např. zeleň u školky, farní zahrada, zeleň u školy, zeleň u fotbalového hřiště). Funkci rekreační zeleně v sídle pak plní především soukromá zeleň zahrad rodinných domů.

V územním plánu je potřeba vymežit rozvojové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel a podporovat estetickou, ekologickou a hygienickou stabilitu obce.

b) Odůvodnění řešení

Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP), jejichž podmínky obecně umožňují ozelenění. Hlavním účelem navrženého systému sídelní

zeleně je zajištění dostatku hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce.

Rozvojové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) jsou v Územním plánu vymezeny zejména jako součást nově navržených lokalit určených zejména pro bydlení či pro doplnění rekreačních možností u stabilizované zástavby.

V Územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy veřejné zeleně v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva – západ“** (plochy ZP.027, ZP.170 a ZP.173 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – plochy určené jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu;
- **lokalita „Farská niva – východ“** (plocha ZP.175 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu;
- **lokalita „U hřiště“** (plochy ZP.100 a ZP.101 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – plochy určené jako rekreační zázemí pro navrženou i stávající smíšenou obytnou zástavbu; cílem je zajistit zde dostatek prostoru jak pro parkovou zeleň, tak pro související hřiště a další rekreačně sportovní vybavenost, a tím zajistit kvalitní podmínky pro život a každodenní rekreaci obyvatel; rozsahem půjde o hlavní park celooobecního významu, provázaný se sportovním areálem, zároveň tvoří ekologicko-stabilizační prvek v lokalitě, která je ohrožená splachem půdy;
- **lokalita „Šlapalova – jih“** (plocha ZP.059 v rámci zastavitelné plochy Z.5) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu; zároveň zde vznikne prostor pro vytvoření zázemí u autobusové zastávky, kterou využívají děti při cestě do/ze školy;
- **lokalita „Jiráskova – Nová“** (plocha ZP.065 v rámci zastavitelné plochy Z.8) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu; vzhledem k blízkosti školy může být využívána i pro volnočasové aktivity školáků příp. pro školní družinu;
- **lokalita „Horní Padělky“** (plochy ZP.179 a ZP.189 v rámci zastavitelné plochy Z.16) – plochy určené především jako ochranná izolační zeleň mezi rozvojovými plochami smíšenými obytnými a plochou smíšenou výrobní všeobecnou; v ploše ZP.179 je mimo to umožněno využití pro zahrady a sady navazující na přilehlou plochu SV.096; plochy navazují na hlavní park v lokalitě „U hřiště“ a dále ho rozvíjí, tvoří rekreační zázemí pro lokalitu „Dolní Padělky“ a zároveň ekologicko-stabilizační prvek v lokalitě, která je ohrožená splachem půdy.

Vymezením rozvojových ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) v Územním plánu je naplněno ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, když jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které zajišťují podmínky pro pozemky veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Další zajištění těchto ploch s charakterem veřejných prostranství v následných územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech není tudíž zapotřebí (je ale možné).

Potřebu vymezení ploch veřejné zeleně je ale nutné nahlížet i ze širší perspektivy, a to z hlediska zajištění rekreačního zázemí pro obytnou zástavbu celé obce (tedy i pro stabilizované obytné území) s přihlédnutím k rostoucímu trendu trávení volného času na veřejných prostranstvích a v rekreačních územích nabízejících dobré podmínky pro pestrou škálu sportovních či rekreačních aktivit. Může se jednat o hřiště pro různé sporty, inline stezky, stezky pro procházky, pro louky pro odpočinek, piknikování či volnou zábavu atd.

Územní plán stanovuje koncepci sídelní zeleně, a to prostřednictvím systému rozvojových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), ploch lesních všeobecných (LU) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU).

6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

6.2.1. Koncepce veřejného vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle Územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. A odůvodnění ÚP). Veřejné vybavení je v řešeném území zastoupeno především těmito významnějšími stavbami a zařízeními:

- obecní úřad s poštou a lékařskými ordinacemi;
- kulturní dům se společenským sálem a s knihovnou;
- mateřská škola;
- základní škola se sportovní halou;
- hřbitov;
- kostel sv. Jiljí;
- kaple Panny Marie;
- hasičská zbrojnice.

Občanské vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni, kromě prostoru pro školku. Je proto zapotřebí občanské vybavení dále rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu. Další zařízení veřejného vybavení vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména v blízkých městech – v Rosicích, Velké Bíteši a v Brně.

b) Odůvodnění řešení

Veřejné vybavení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV) pro stavby a zařízení užívané ve prospěch zejména vzdělávání a výchovy, veřejné správy, bezpečnosti obyvatel, sociálních služeb, kultury apod. Pro plochy pohřebnictví jsou vymezeny plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).

Jako stabilizované plochy veřejného vybavení vymezuje ÚP většinu z výše jmenovaných zařízení veřejné infrastruktury (pokud to jejich rozsah umožňuje a pokud není vhodnější je zahrnout do jiného typu ploch, jako např. u kulturního domu, který je zařazen do ploch veřejného vybavení všeobecného /OU/). Tím je zaručena ochrana a rozvoj těchto zařízení ve prospěch veřejného vybavení. Menší stavby veřejného vybavení (např. kaple) jsou vymezeny jako součást souvisejících ploch zástavby či nezastavěného území, ve kterých jsou pro jejich existenci stanoveny vhodné podmínky. Podobně mohou být do jiných typů stabilizovaných ploch (nejčastěji ploch smíšených obytných venkovských) zahrnuty i stavby a zařízení veřejného vybavení situované v souvislé obytné zástavbě, u kterých není jejich vymezení jako zvláštních ploch veřejného vybavení nutné. Podmínky využití ploch smíšených obytných venkovských stanovují pro jejich existenci i rozvoj vhodný rámec (viz bod 8.2. výrokové části ÚP).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny ve dvou lokalitách:

- **lokalita „U školy“** (plocha OV.062 v rámci zastavitelné plochy Z.7) – plocha určená pro novou mateřskou školu, vhodně umístěná naproti základní škole, rozvoj občanského vybavení pro potřeby školství je v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav;
- **lokalita „U hřbitova“** (plocha OV.039 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha určená pro případné rozšíření technického zázemí obce, navazuje na hasičskou zbrojnici.

V Územním plánu je rozvojová plocha občanského vybavení – hřbitovy vymezena v jedné lokalitě:

- **lokalita „U hřbitova“** (plocha OH.038 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha určená pro rozvoj hřbitova, navazující na stávající hřbitov.

6.2.2. Koncepce sportovního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Sportovní vybavení je územním plánem chápáno jako podmnožina občanského vybavení, která slouží pro tělovýchovu a sport. Sportovní vybavení je v řešeném území zastoupeno sportovními zařízeními zřizovaných především sportovním klubem FK Zbraslav (fotbalové hřiště), případně vzdělávacími institucemi (sportovní areál u základní školy).

Sportovní vybavení v obci je na průměrné úrovni a doplňuje funkci bydlení a rekreace. V územním plánu je potřeba vymezit rozvojové plochy občanského vybavení – sport (OS), které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel, s ohledem na zvýšení potenciálu a atraktivity obce a také na rostoucí zájem o trávení volného času obyvatel.

b) Odůvodnění řešení

Sport a rekreace jsou jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení – sport (OS). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně

rekreaci obyvatel. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Jako stabilizované plochy občanského vybavení – sportu jsou vymezeny pozemky fotbalového hřiště. Část sportovišť (areál u ZŠ) je na základě svého charakteru a velikosti zahrnuta do ploch občanského vybavení veřejného, kde jsou pro jejich funkci a rozvoj zajištěny vhodné podmínky.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení – sportu vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokality „U hřiště“** (plochy OS.102 a OS.135 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající areál fotbalového hřiště a mohou být využity pro rozšíření areálu a vybudování odpovídajícího zázemí či rozšíření palety sportovních aktivit; částečně je rozvoj občanského vybavení – sportu v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav.

Rozvoj sportovního vybavení je možný také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, např. v plochách smíšených obytných venkovských (viz podmínky využití ploch v bodě 8. výrokové části ÚP).

6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

6.3.1. Koncepce pěší dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pěší pohyb je v zastavěném území obce zajištěn po silnicích, místních komunikacích a dalších veřejných prostranstvích. Podél hlavních frekventovaných komunikací v zastavěném území jsou vybudované chodníky, v méně frekventovaných ulicích využívají chodci přímo vozovku.

V nezastavěném území slouží pro pěší pohyb především silnice a místní a účelové komunikace (např. polní cesty), případně pěší stezky.

Řešeným územím prochází tato turistická trasa:

- žlutá (Příbram na Moravě – Zbraslav – Zálesná Zhoř – Lesní Jakubov – Radoškov – Svatoslav – Deblín – Tišnov)

Pěší průchodnost zastavěným i nezastavěným územím obce je na dobré úrovni. Je však zapotřebí zlepšovat podmínky průchodnosti směrem do sousedních obcí mimo dopravně zatížené komunikace (podrobněji viz Koncepci cyklistické dopravy v kap. D 6.3.2. odůvodnění ÚP). V zástavbě je nutné dbát na to, aby nevznikaly slepé ulice a území bylo pro pěší dobře a bezpečně průchodné.

b) Odůvodnění řešení

Pěší doprava je jednou ze základních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a je doplněna o trasy pěších propojení, které vymezují prostory v sídle pro pěší průchody. Tyto plošné a liniové prvky zaručují fungování pěší dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb pěších v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Pěší propojení jsou vymezena v místech, kde není s ohledem na malou šířku veřejného prostranství možné toto prostranství vymezit jako plochu veřejných prostranství (přestože může omezeně sloužit i pro obsluhu území automobilovou dopravou), případně v místech, kde není potřeba zajišťovat automobilové propojení, avšak je potřeba zajistit průchod zástavbou z důvodu jinak velké docházkové vzdálenosti vymykající se místním poměrům nebo zajistit prostupnost podél nebo kolmo na liniové bariéry v území.

Může se jednat o stávající nebo navržené pěší průchody (v grafice Územního plánu není rozlišeno). V případě stávajících jde většinou o veřejně přístupné pozemky malé šířky, které není vzhledem k podrobnosti a měřítku Územního plánu možné vymezit jako samostatné plochy veřejných prostranství. Navržená pěší propojení mají zajistit ve stávající nebo nové zástavbě ponechání vhodného koridoru s minimální šířkou pro veřejný průchod, přičemž jeho konkrétní umístění není určeno a bude prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Pěší propojení jsou konkrétně vymezena v těchto lokalitách:

- **lokalita „U obecního úřadu“** – pěší propojení přes plochy OV.004 a ZP.027 spojující veřejné prostranství před obecním úřadem s páteřním veřejným prostranstvím v lokalitě „Farská niva“; slouží pro zlepšení prostupnosti územím;
- **lokalita „Malinovského – u zastávky“** – pěší propojení přes plochu AU.087; slouží pro zachování stávající prostupnosti územím;
- **lokalita „U fotbalového hřiště“** – pěší propojení přes plochu OS.135 spojující obytnou zástavbu v lokalitě Dolní Padělky s průmyslovou zónou v místní části Březina; slouží pro zachování stávající prostupnosti územím.

6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné.

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa „Hornická“:

- **5199 Ketkovice – Litostrov** (Ketkovice – Lukovany – Vysoké Popovice – Příbram na Moravě – Zbraslav – Litostrov);

Značená cyklotrasa dnes po území obce prochází po místních komunikacích a po silnici III/3957. Zbraslav je tak propojena s okolními obcemi Příbram na Moravě a Litostrov.

Cyklistická doprava je v obci na průměrné úrovni. Podmínky k cykloturistice umožňují obyvatelům i návštěvníkům dobrou prostupnost obce na kole.

Vhodné podmínky pro cyklistickou dopravu je potřeba zachovávat a nadále rozvíjet, a to zejména doplňováním a zkvalitňováním sítě účelových komunikací v nezastavěném území s cílem zajistit síť bezpečných propojení se sousedními obcemi.

b) Odůvodnění řešení

Cyklistická doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a případně koncepcí silniční dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro

pohyb cyklistů v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívnětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Plochy veřejných prostranství všeobecné a případně i plochy dopravy všeobecné zajišťují územní podmínky pro vedení cyklistické dopravy, a to formou cyklotras vedených na současných nebo navrhovaných komunikacích (respektive na plochách dopravní infrastruktury či veřejných prostranství). V nezastavěném území lze cyklostezky nebo účelové cesty vhodné pro pohyb cyklistů umisťovat také na základě podmínek využití ostatních typů ploch (nejen v plochách dopravy všeobecné a plochách veřejných prostranství všeobecných).

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy veřejných prostranství všeobecných za konkrétním účelem doplnění sítě cyklistických tras, nicméně jsou vymezeny plochy a koridory veřejných prostranství všeobecných za účelem zlepšení prostupnosti krajiny.

6.3.3. Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná hromadná doprava na území obce spadá do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK). Obec leží v zóně 435 a je obsluhována autobusovou dopravou, konkrétně linkou č. 420 (Zastávka – Velká Bíteš). V obci se nachází čtyři autobusové zastávky (Malinovského, Zbraslav, u kostela, Březina).

V Zastávce na autobusové spoje ze Zbraslavi navazují osobní vlaky linky S4 (Brno – Náměšť nad Oslavou) a autobusová linka č. 405 (Zastávka – Rosice – Brno).

Hromadná doprava zajišťuje spojení Zbraslavi s okolními obcemi, přičemž hlavní přestupní uzel je v Zastávce. V pracovní dny obsluhuje obec 18 autobusových spojů. O víkendu jede pouze 5 spojů mezi Zastávkou a Zbraslaví. Velká Bíteš je o víkendu hromadnou dopravou nedostupná.

Pro zachování potenciálu obce je zapotřebí podmínky obslužnosti hromadnou dopravou dále zlepšovat, nebo alespoň udržovat.

b) Odůvodnění řešení

Hromadná doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je v Územním plánu zajištěna koncepcí silniční dopravy. Plochy dopravy všeobecné (DU), případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které především zaručují územní podmínky pro tento druh dopravy, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro prostupnost a obsluhu území autobusovou dopravou.

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní fungování veřejné hromadné dopravy (respektive autobusové dopravy) se vymezují plochy dopravy všeobecné, které zahrnují pozemky silnic II. a III. třídy, případně plochy veřejných prostranství všeobecných, které taktéž umožňují obsluhu autobusovou dopravou. Autobusové zastávky jsou zahrnuty do ploch dopravy všeobecné, či do ploch veřejných prostranství všeobecných, jejichž podmínky v nich toto dopravní zařízení umožňují umisťovat.

6.3.4. Koncepce železniční dopravy

Vzhledem k tomu, že řešeným územím neprochází železnice, nebyla stanovena koncepce železniční dopravy.

6.3.5. Koncepce silniční dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Silniční síť zajišťuje jak lokální vazby v území (tj. spojení se sousedními obcemi), tak napojení obce na území širšího regionu a kraje. Řešeným územím procházejí tyto silnice II. a III. třídy:

- II/395 Velká Bíteš – Pohořelice
- III/3957 obsluhuje Zbraslav

b) Odůvodnění řešení

Silniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravy všeobecné (DU) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury, případně veřejných prostranství, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a přístupnost území automobilovou dopravou.

V Územním plánu je současná silniční síť (silnice II. a III. třídy) na území obce stabilizována vymezením stabilizovaných ploch dopravy všeobecné. Silnice mohou být v plochách dopravy všeobecné (a případně dalších) upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících návrhové kategorizaci krajských silnic.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy dopravy všeobecné.

6.3.6. Koncepce statické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

V obytném území se odstavování a parkování vozidel v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných domů. Ve značné míře také v obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků. Návštěvníci obce mají možnost zaparkovat své vozidlo na parkovištích v centru obce (u obecního úřadu, u školky, u kulturního domu a při ulici Masarykova). Využíváno je také parkoviště u školy a neoficiální parkoviště u fotbalového hřiště. Parkování pro potřeby podnikatelských areálů se odehrává převážně uvnitř těchto areálů a nezatěžuje tak okolní veřejná prostranství. Místo pro parkování schází zejména pro návštěvníky hřbitova.

Zajištění odstavování a parkování vozidel na stavebních pozemcích je stanoveno vyhláškou č. 501/2006 Sb., která se odkazuje na příslušné české technické normy.

b) Odůvodnění řešení

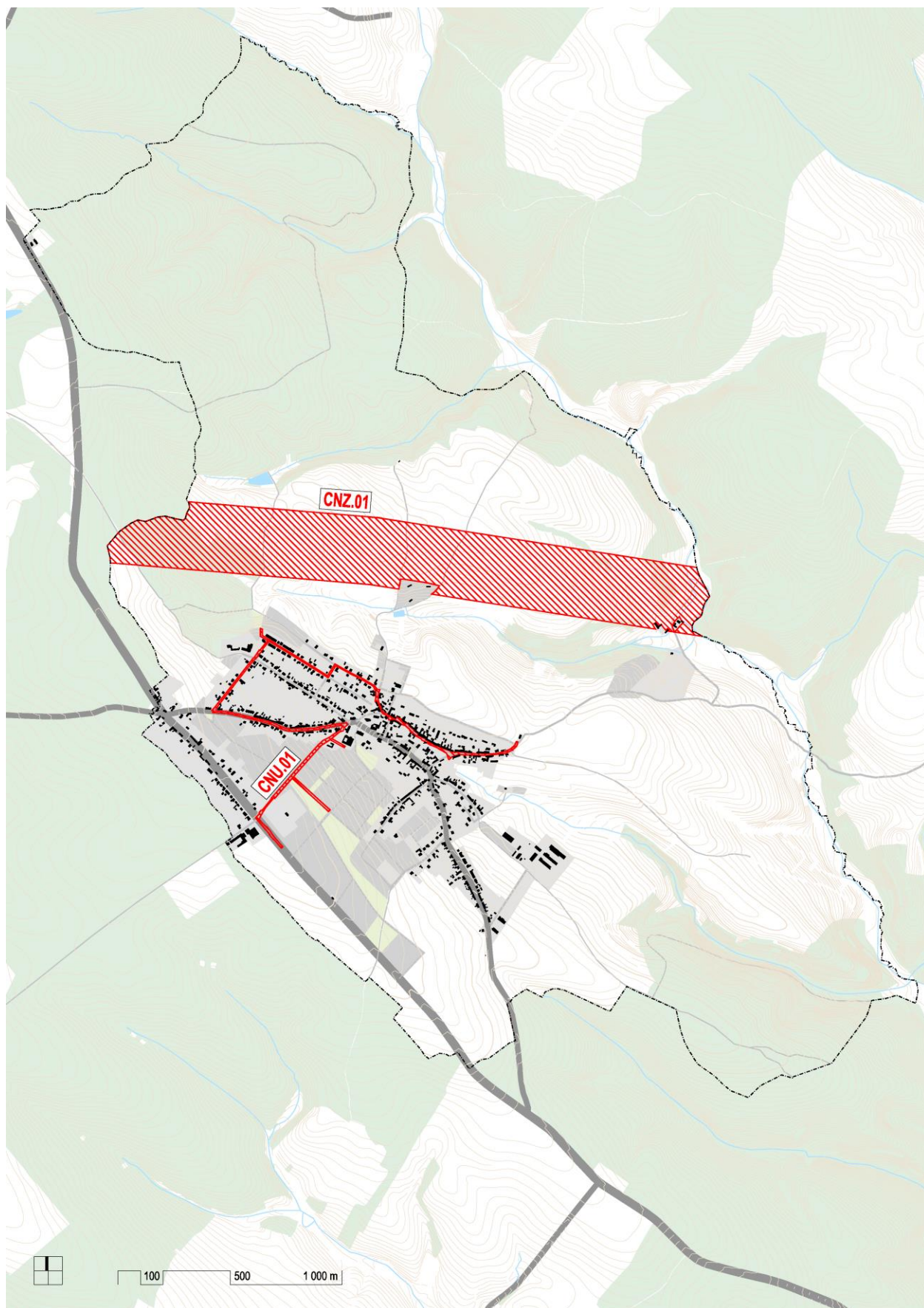
Parkování či odstavování vozidel je jednou z důležitých urbanistických funkcí v sídle, která je v Územním plánu umožněna vymezením ploch dopravy všeobecné (DU) nebo ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování umožňují i další plochy

s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy.

V lokalitě „**U hřbitova**“ je vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného PU.037, která je určena pro parkování návštěvníků hřbitova

V lokalitě „**Jiráskova**“ je vymezena plocha PU.008 v rámci plochy přestavby P.4, která je určena pro parkování v úzké uličce, dále zajišťuje prostupnost území pro pěší.

Další plochy určené speciálně pro zajištění parkovacích ploch či objektů nejsou v Územním plánu vymezeny. Vychází se z toho, že rezidenti odstavují své vozy na svých pozemcích, případně na veřejných prostranstvích při komunikacích. Potřeba parkování u nové zástavby podnikatelských aktivit (tj. plochy HU) a občanského vybavení (plochy OV, OS a OH) bude řešena především přímo na uvedených plochách (respektive pozemcích investorů).



Obr. D.20: Schéma koridorů technické infrastruktury

6.4. Koncepce technické infrastruktury

Obsluha území technickou infrastrukturou a také jeho prostupnost pro technickou infrastrukturu, která jej přímo neobsluhuje, je jednou ze základních podmínek fungování sídla, která je Územním plánem zajištěna stanovením koncepce technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze současného stavu území a v případě potřeby navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury. Koncepce je v Územním plánu zajištěna především vymezením ploch technické infrastruktury všeobecné (TU), vymezením koridorů technické infrastruktury (CNZ a CNU) a dále prostřednictvím podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití – realizace veřejné technické infrastruktury (tj. například liniových staveb technické infrastruktury) je přípustná ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části ÚP). V zastavěném území by měly být sítě technické infrastruktury umísťovány, pokud možno v rámci ploch dopravy všeobecné (DU) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), které zajišťují jejich dobrou přístupnost pro správu, údržbu i pro napojení na ně.

V dalších kapitolách jsou jednotlivé dílčí součásti koncepce technické infrastruktury popsány podrobněji.

Stávající sítě technické infrastruktury jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese (II/01), který je součástí odůvodnění Územního plánu. Kompletní stávající stav sítí technické infrastruktury je zachycen v Územně analytických podkladech pro správní obvod obce s rozšířenou působností.

6.4.1. Koncepce zásobování vodou

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudován veřejný vodovod od r. 1985. Zdrojem je místní zdroj JÚ Zbraslav I o vydatnosti 2,0 + 0,3 l/s. Z něho je čerpána voda do VDJ Zbraslav (2x150 m³, 502,3 m n.m.). Zdroj má vyhlášené PHO 1. stupně a PHO 2. stupně. JÚ Zbraslav II byl zrušen včetně PHO. Vodovod je součástí skupinového vodovodu Zbraslav – Stanoviště a nyní je také napojen na skupinový vodovod Ivančice – Rosice od Příbrami. Ve výhledu je také napojení na Březovský systém (VDJ Čebín). Rozvody jsou DN 80-100 a obec má dvě tlaková pásma. To gravitační je pro zástavbu většinou RD na kótě 445-480 m n.m. (0,55-0,2 MPa), pro to vyšší pásmo postačí pásmo upravit velikost stávající AT stanice dle potřeby. Pro výše položené RD (480-512,0 m n.m.) je samostatný výtlač z AT stanice umístěné ve VDJ Zbraslav.

Pozemek vodojemu u silnice II/395 je vymezen jako stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecné.

b) Odůvodnění řešení

Současná spotřeba vody pro obyvatele a vybavenost je $Q_p=128$ m³/den (1,48 l/s), $Q_m=147$ m³/den (1,70 l/s). Do rozvojových ploch bude třeba stávající řady rozšířit. Pro teoretický nárůst (při využití všech rozvojových ploch) o 650 obyvatel, MŠ pro 55 dětí a 262 zaměstnanců bude zvýšení o $Q_p=78,15$ m³/den (650x95+55x60+262x50). Celkem 206,15 m³/den (3,01 l/s), $Q_{max}=3,46$ l/s. Současné zdroje (včetně doplňujících propojení) budou dostačující. Hodnota je ale vyšší, než předpokládá PRVK JMK, tj. pro rok 2030 1238 obyv. pro rok 2050 dokonce jen 1195 obyv., ale také nižší než současný stav.

V novém ÚP postačí stávající vodovodní síť rozšířit do nové zástavy v profilech DN 80-100 dle jednotlivých takových pásem.

Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

6.4.2. Koncepce odkanalizování

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudována veřejná jednotná kanalizace s odlehčením do potoka Žleb.

Kanalizace je ukončena v ČOV na katastru obce. Severní, novější zástavba v obci má ale již splaškovou kanalizaci napojenou na tu oddílnou. ČOV byla rekonstruována v r. 2005, je mechanicko-biologická dimenzovaná pro EO 1200 obyv. a $Q_p = 180 \text{ m}^3/\text{den}$ resp. $Q_{24} = 198 \text{ m}^3/\text{den}$ a $Q_d = 270 \text{ m}^3/\text{den}$ a postačuje jen pro současný stav.

Pozemek ČOV na východním okraji obce je vymezen jako stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecné.

b) Odůvodnění řešení

Do rozvojových ploch postačí stávající řady kanalizace rozšířit. V nových ulicích zástavbě navrhovat jen splaškovou kanalizaci, ve starší zástavbě možno rozšířit i stávající oddílnou kanalizaci. Kapacita ČOV je pro navrhované rozšíření zástavby nedostatečná a bude tedy nutné její rozšíření min. na EO 2000.

Srážkové vody zejména z nových rozvojových ploch (i dostaveb ve starší zástavbě) je třeba likvidovat na vlastních pozemcích v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. § 20, 21 (v pozdějším znění) a tím nezvyšovat požadavky na zvětšování dimenzí stávající kanalizace. Srážkové vody z nových komunikací řešit rovněž vsakem (průlehy apod.). Pro vsaky je třeba počítat s hydrogeologickým průzkumem i u RD.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

Pro zajištění vhodných podmínek pro zajištění odkanalizování území je v ÚP vymezena rozvojová plocha technické infrastruktury všeobecné v této lokalitě:

- **lokality „U ČOV“** (plocha TU.082 v rámci zastavitelné plochy Z.15) – plocha je vymezena v návaznosti na stávající areál ČOV Zbraslav a je určena především pro rozšíření čistírny odpadních vod, jejíž současná kapacita nedostačuje plánovanému rozvoji obce; je výhodně umístěna stranou od obytné zástavby.

6.4.3. Koncepce zásobování elektrickou energií

a) Současný stav a východiska řešení

Vedení VVN

Severní částí katastrálního území obce prochází nadřazené nadzemní holé vedení 220 kV V207. Vedení je situováno mimo zástavbu. Vedením 400 kV a 110 kV není řešené území dotčeno.

Vedení VN

Obec je zásobována elektrickou energií nadzemním holým vedením VN1 odbočka Sudice, průřez 70 AIFe, rok pořízení 1988.

Z něho jsou odbočkami Drukocel a Zbraslav napojeny distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Odbočky a přípojky VN sítě obce Zbraslav jsou v provedení nadzemní holé vedení, podstatná část sítě byla vybudována v letech 1987 až 2021. VN1 odbočka Drukocel je napojena v podpěrném bodě PB104 a napájí distribuční transformační stanice (DTS) Vojsko a Březina a odběratelskou trafostanici Drukocel. Odbočka má průřez 70 AIFe. V PB 114 odbočuje přípojka Obec u ZD 42/7 AIFe napojující DTS Obec u ZD. Od PB118 pokračuje odb. Sudice směrem na obec Litostrov a také z PB 118 odbočuje odb. Zbraslav 42/7 AIFe napojující DTS ZD, Náves a U školy. Odbočka má průřez 42/7 AIFe. Přípojky s vodiči 35 AIFe a 42/7 AIFe.

Distribuční transformační stanice napájí síť nízkého napětí 0,4 kV. Ze sítě NN jsou napojeny bytové a nebytové odběry elektrické energie v obci. Vedení NN obce jsou převážně nadzemní holé o průřezu 4x50, 4x70, 3x70+50 AIFe. Vývody z DTS jsou posíleny zemními nebo závěsnými kabely. Většina sítě byla vybudována v letech 1974, posilovací vedení bylo vybudováno v letech 1985 až 2010.

Z technického hlediska je většina sítě VN a NN dožitá. Majitelem a provozovatelem distribuční elektrizační soustavy 22 kV a 0,4 kV je společnost EG.D, a. s.

Stávající transformační stanice 22/0,4 kV:

Distribuční (v majetku EG.D, a.s.):

TS U ŠKOLY, č.2160102	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS NÁVE, č.216004	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS KULT. DŮM, č.216003	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS OBEC U ZD, č.216062	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS BŘEZINA, č.700615	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS ZD, č.216104	betonová dvousloupová	transformátor 400 kVA

Odběratelská:

TS DRUKOCEL, č.216001	betonová jednosloupová	transformátor 250 kVA
-----------------------	------------------------	-----------------------

Ochranná pásma:

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo vedení nad110 kV do 220 kV včetně je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 20 m od krajního vodiče.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných po 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 17 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech.

Ochranné pásmo u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

b) Odůvodnění řešení

Zásobování elektrickou energií je jednou ze základních podmínek fungování sídla. Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování elektrickou energií.

Stabilizované a rozvojové trasy elektrických vedení 22 kV jsou v Územním plánu vymezeny pro spolehlivé zásobování území elektrickou energií (zejména zastavěného území a zastavitelných ploch).

Nové rozvojové trasy elektrického vedení 22 kV jsou vymezeny z důvodu uvolnění rozvojových ploch a pro spolehlivé zásobování území elektřinou.

Pro liniové záměry technické infrastruktury jsou v Územním plánu vymezeny tyto koridory technické infrastruktury:

- **CNZ.01** – koridor určený pro dvojitě vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík; nové vedení umožní zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu; souvisí s plánovaným postupným útlumem sítě 220 KV; jedná se o zpřesnění koridoru E27 z PÚR ČR ve stopě stávajícího vedení 220 kV;
- **CNU.01** – koridor určený pro kabelové vedení 22 kV v obci, včetně souvisejících zařízení, zejména kioskových trafostanic; jedná se o výhledové přeložky stávajícího vedení, přičemž většina stávající sítě VN je z technického hlediska již dožitá; nové umístění vedení pod zem je v souladu s § 24 vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území; v lokalitě Farská niva je přeložka vedení nutnou podmínkou pro využití rozvojových ploch smíšených obytných venkovských.

Konkrétně je rozvoj elektrické sítě v obci řešen na základě výkonové bilance navržených ploch.

Výkonová bilance navržených ploch

Bytové odběry

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepce sítí nízkého napětí“ vydaného v roce 2019.

S ohledem na geopolitickou situaci je třeba předpokládat vytápění el. energií s využitím solárních panelů, nebo tepelných čerpadel.

Typ zástavby: venkovská obec

Měrná zatížení bytových jednotek na úrovni hlavních distribučních prvků sítě:

typ	stupeň elektrizace	ρ_{mb}	[kW/b. j.]	
			TS	VN
		NN		
RD	C3	9,46	8,77	8,42
b.j. obytné domy	C3	5,26	4,87	4,68

Bydlení

Bilanční plocha	Počet RD	$P_{soud\ max}$ (kW)
SV.028	byt. domy – cca 125 obyvatel	194,8
SV.030	15	131,55
SV.031	9	78,93
SV.049	5	43,85
SV.050	12	105,24
SV.052	10	87,7
SV.053	10	87,7
SV.055	13	114,01
SV.057	2	17,54
SV.058	5	43,85
SV.060	1	8,77
SV.064	1	8,77
SV.068	3	26,31
SV.092	7	61,39
SV.094	7	61,39
SV.096	6	52,62
SV.097	4	35,08
SV.098	14	122,78
SV.099	14	122,78
SV.171	12	105,24
SV.172	12	105,24
SV.174	2	17,54
SV.176	2	17,54
SV.182	6	52,62
SV.183	6	52,62
SV.190	4	35,08

Celkový nárůst zatížení u bydlení

1790 kW

Nebytové odběry a výroba

Občanské veřejné vybavení – mateřská škola $P_{\max} = 15+3d$ kW

Lehká výroba, služby (odhad) $P_{\max} = 0,02$ kW/m²

Jsou uvedeny pouze plochy s požadavky na el. příkon na úrovni TS

Bilanční plocha	Typ	$P_{\text{soud max}}$ (kW)
HU.085	výroba	132
HU.129	výroba	336
HU.133	výroba	442
OU.185	veterinární ordinace	25
OU.062	mateřská škola	195
OS.102, OS.135	sport	50
TU.82	rozšíření ČOV	20

Celkový nárůst zatížení

u nebytových odběrů a výroby (odhad) 1230 kW

Návrh zásobování dle jednotlivých zastavitelných ploch:

Pro zajištění nárůstu zatížení ve stabilizovaných a zastavitelných plochách budou zrušeny stávající sloupové DTS U ŠKOLY, DTS NÁVES a DTS Kulturní dům. Tyto trafostanice budou nahrazeny kioskovými distribučními trafostanicemi 22/0,4 kV o výkonu 1x630 kVA.

Část stávajícího volného vedení VN bude zrušena a demontována v rozsahu:

- VN1 odbočka Zbraslav v úseku od PB5 po sloupovou DTS Náves včetně
- VN1 přípojka Zbraslav U školy včetně DTS U školy
- VN1 přípojka Zbraslav kulturní dům včetně DTS Kulturní dům

Zrušené části sítě VN budou nahrazeny kabelem VN. Na stávající volné vedení VN bude kabel napojen přes kabelosvodný stožár v PB5 VN1 příp. Zbraslav. Kabel 22 kV bude zasmyčkován do nových kioskových TS Náves, TS Škola, TS Kulturní dům a bude ukončen přes kabelosvodný stožár v PB17 VN1 odbočka DRUKOCEL.

Pro zajištění napájení plánované bytové výstavby jsou navrženy tři nové kioskové DTR o výkonu 1x630 kVA.

Tyto kioskové DTS budou zapojeny kabelovými smyčkami z navrhovaného kabelu VN.

Pro zajištění napájení výrobních ploch HS-129 a HS-133 budou vybudovány samostatné kioskové trafostanice napojené ze stávajícího volného vedení VN1 přípojka DRUKOCEL. TS budou odběratelské v případě jednoho odběratele, nebo distribuční v případě že v lokalitě bude umístěno více menších výrobních provozoven.

Kabelová vedení NN budou v rozvojových plochách zokruhována. Budou zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů a propojena na stávající síť NN.

V návrhu napájení nových lokalit el. energií byly využity veškeré známé údaje o technickém stavu sítí VN a NN, o jejich přenosových schopnostech a možnostech dalšího rozvoje.

Při postupné realizaci záměrů územního plánu stanoví konkrétní technické řešení EG.D Regionální správa sítě VN, NN Nové Město na Moravě.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě jsou dány vyhláškou č.16/2016 Sb. ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

6.4.4. Koncepce zásobování plynem

a) Současný stav a východiska řešení

Obec je zcela plynofikovaná a středotlaké rozvody jsou v profilech DN 63-110/0,3 od roku 1997. Je dostatečně kapacitní. Zdrojem je VTL plynovod DN 150/40 na jihu katastru s odbočkou DN 100/40 do RS VT/STL 1200 v jižní části obce dle generelu pro vytápění, TUV a vaření.

Spotřeba zemního plynu pro bytový fond a vybavenost je průměrně 660 m³/rok (1,650.000 m³/rok). Ostatní zdroje na vytápění a přípravu TUV (pevná a tekutá paliva či alternativní zdroje) činí asi 10 % celkové potřeby.

b) Odůvodnění řešení

Ochranné pásmo VTL plynovodu, STL plynovodu mimo zástavbu je 4,0 m, STL a NTL plynovodů v zásobě 1,0 m od okraje potrubí. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů DN 100 je 15,0m, DN 200 je 20,0m a RS VTL/STL je 10,0m.

Do rozvojových ploch stačí rozšířit stávající řady STL plynu (63-90/0,3). Kapacita i technický stav jsou dostatečně dimenzované i pro nárůst o cca 243 m³/hod (cca 175 RD + 40 b.j. x 1,1 m³/hod a MŠ, drobný průmysl (cca 6 m³/hod) nejsou nutné žádné úpravy systému. Spotřeba plynu bude zejména u RD ovlivněna mírou využití alternativních zdrojů tepla a respektováním snižování energetické náročnosti budov (zákon č. 148/2007).

V návrhu ÚP není třeba respektovat trasu TEP 05 VVTL Kralice-Bezměrov v severní části katastru v šířce koridoru 320 m (viz zadání).

6.4.5. Koncepce odpadového hospodářství

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Zbraslav je ve smyslu zákona o odpadech (č. 185/2001 Sb.) původcem komunálního odpadu. Systém nakládání s komunálním odpadem je stanoven v obecně závazné vyhlášce č. 1/2021 obce Zbraslav.

Komunální odpad je v obci tříděn na biologické odpady, papír, plasty (včetně PET lahví, nápojových kartonů a kompozitních obalů), sklo, kovy, nebezpečný odpad, objemný odpad, textil, jedlé tuky a oleje a směsný komunální odpad. Sběrné nádoby na tříděný odpad jsou umístěny na několika místech v obci. Sběrný dvůr se v obci nenachází, v ulici Jiráskova se nachází Sběrné místo KOMPOSTÁRNA.

Svoz biologického a směsného komunálního odpadu probíhá ve čtrnáctidenním cyklu. Svoz nebezpečného odpadu a objemného odpadu je zajištěn dvakrát ročně.

Pozemek kompostárny je vymezen jako stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecné.

b) Odůvodnění řešení

Současný systém nakládání s odpady je dostatečný, kapacita stávajícího sběrného místa ale nevyhovuje zvyšujícím se nárokům na obecní odpadové hospodářství. Pro zajištění vhodných podmínek pro odpadové hospodářství jev ÚP vymezena rozvojová plocha technické infrastruktury všeobecné v této lokalitě:

- **lokality „U hřbitova“** (plocha TU.071 v rámci zastavitelné plochy Z10) – plocha je určena především pro odpadové hospodářství (rozšíření kompostárny) a případně pro technické služby obce. Je umístěna na okraji obce a navazuje na stávající kompostárnu.

6.4.6. Koncepce elektronických komunikací**a) Současný stav a východiska řešení**

Na území obce jsou provozovány sítě veřejných elektronických komunikací, které provozují různí operátoři elektronických komunikací. Jsou to podzemní a nadzemní komunikační vedení, elektronické komunikační zařízení, rádiové komunikační zařízení a zařízení veřejných mobilních komunikačních sítí.

K zajištění služeb elektronických komunikací v obci slouží elektronické komunikační zařízení provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN). Na území obce je vybudována přístupová komunikační síť. Kapacity zařízení elektronických komunikací a vedení přístupové sítě elektronických komunikací provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN) jsou dostatečné pro zajištění požadovaných služeb elektronických komunikací obce.

Dále na území obce poskytuje více operátorů bezdrátové internetové připojení (MIDGARD Networks, AB-NET a další).

Území obce je pokryto rádiovým signálem veřejné mobilní komunikační sítě všech operátorů provozujících mobilní komunikační sítě.

Řešené území je pokryto televizním a rozhlasovým signálem z televizních a rozhlasových vysílačů operátora České Radiokomunikace, a. s., a případně vysílačů jiných operátorů elektronických komunikací.

b) Odůvodnění řešení

Zajištění dostupnosti služeb elektronických komunikací je dnes jednou ze základních podmínek fungování sídel. Provoz a rozvoj veřejných sítí elektronických komunikací zajišťují jednotliví operátoři komunikačních sítí. Poskytování služeb elektronických komunikací nových účastníků v obci budou zajišťovat operátoři elektronických komunikací na základě žádosti o připojení do veřejné komunikační sítě. Rozvoj a zvyšování kapacity veřejných sítí elektronických komunikací je zajišťován výstavbou nových širokopásmových sítí, zejména pro vysokorychlostní přístup k internetu, a výstavbou mobilních radiokomunikačních systémů nových generací.

Územní plán vytváří vhodné podmínky pro fungování stávající sítě veřejných elektronických komunikací (vymezení hlavních tras elektronických vedení) a také pro její rozvoj stanovením vhodných podmínek pro realizaci staveb veřejné technické infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití.

7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>;
- Veřejný registr půdy – LPIS [online]. 2022. Dostupné z: <https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce uspořádání krajiny zajišťuje podmínky zejména pro fungování nezastavěného území obce (tedy volné krajiny). Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- koncepce smíšeného nezastavěného území;
- koncepce zemědělské krajiny;
- koncepce lesů;
- koncepce vodních toků a ploch;
- koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany;
- koncepce prostupnosti krajiny;
- koncepce rekreace v krajině;
- koncepce dobývání nerostných surovin;
- územní systém ekologické stability.

7.1. Koncepce smíšeného nezastavěného území

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má rozlohu 897,20 ha a je z poloviny pokryté zemědělsky využívanými pozemky (56,09 % dle údajů ČSÚ). Lesní pozemky zabírají 37,73 % výměry území.

Obec leží v mírně zvlněné pahorkatině. Reliéf území formuje potok Bílá voda a jeho pravostranné přítoky. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n.m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n.m.).

Smíšené nezastavěné území představuje především takové pozemky, které nejsou fakticky využívány jako orná půda ani jako les, slouží nejčastěji jako louky kombinované se vzrostlými porosty.

Z hlediska dobré prostupnosti krajiny, z důvodu ekologického (ÚSES), estetického i rekreačního je potřeba podporovat smíšenou krajinu, která může plnit více funkcí.

b) Odůvodnění řešení

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce.

Stabilizované plochy smíšené nezastavěného území všeobecné jsou vymezeny především jako přechodové plochy mezi plochami lesů, orné půdy a zastavěným územím v místech, kde se nachází louky a vzrostlé nelesní porosty. Zahrnuty jsou sem i zemědělské pozemky, u kterých by mohlo časem dojít ke snížení intenzity zemědělského obdělávání a jejich přeměny v louky s pestřejším využitím. Jejich současné využití je ale v podmínkách ploch umožněno. Dále jsou vymezeny pro skladební prvky ÚSES. U těchto ploch není účelné další členění, zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

V plochách smíšených nezastavěného území všeobecných je jejich podmínkami (viz bod 8. výrokové části ÚP) umožněno jak zemědělství, tak také zalesňování vhodných pozemků. Zařazení pozemků do této kategorie umožňuje flexibilní řešení ve vazbě na aktuální potřeby a zájmy vlastníků a obce, zároveň je jasným impulzem pro dosažení změn v krajině s cílem zvýšit její pestrost a ekologickou stabilitu.

Přípustné je rovněž v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (včetně vodních děl), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí (dle bodu 8.1. územního plánu). Příkladem může být umístění rybníka včetně tůní a doplňkových staveb např. v ploše MU.149. Jeho přípustnost vyplývá z podmínek využití ploch MU (konkrétně z bodu 8.14.2. písm. d) územního plánu) a z podmínek využití prvků ÚSES (konkrétně z bodu 7.9.1. písm. a) územního plánu), které vedou před dané území. Rybník a tůně naplňují podmínku ÚSES ohledně veřejného zájmu, jakožto stavby splňující vodohospodářské a ekostabilizační funkce. Překážkou umístění není ani koridor CNZ.01 určený pro dvojité vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík, jehož severní hranice je v dotyku s připravovanými tůněmi, které nikterak neohrozí nové vedení přenosové soustavy.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené nezastavěného území všeobecné vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokalita „Horní Padělky“** (plocha MU.132 v rámci plochy změny v krajině K.1 a plocha MU.131 v rámci plochy změny v krajině K.2) – vymezena jižně od zastavěného území v prodloužení ulice Padělky směrem k silnici II/395; je určena pro prostorové i pohledové oddělení rozvojových ploch smíšených výrobních všeobecných prostřednictvím např. krajině zeleně.

7.2. Koncepce zemědělské krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Pozemky využívané pro zemědělství zabírají významnou část území obce. Území obce má rozlohu 896,89 ha, zemědělská půda zabírá podle údajů ČSÚ 503,07 ha (56,09 %), z toho orná půda tvoří 323,29 ha – procento zornění je 64,26 %.

Krajina v řešeném území je zvlněná, formovaná potokem Bílá voda a jeho čtyřmi přítoky. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n.m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n.m.). Výškový rozdíl je tedy 164 m.

Na většině území se nacházejí zemědělské pozemky s nízkou bonitou půdy. Půdy III. třídy ochrany ZPF zaujímají 7,46 % rozlohy území. Půdy IV. a V. třídy ochrany ZPF tvoří 34,98 % výměry katastru. Kvalitnější půdy II. třídy ochrany ZPF jsou zastoupeny na 19,47 % řešeného území, především na plochých hřbetech v lokalitách Záhumenice a Kouty severně od zastavěného území obce. Půdy I. třídy ochrany ZPF jsou zastoupeny pouze na okraji řešeného území. Podrobněji viz kap. E tohoto odůvodnění.

Největší část zemědělské půdy v řešeném území obhospodařuje soukromý zemědělec Pavel Nekuda a zemědělský holding ADW FARM, a.s. Další méně významní hospodáři jsou Petr Smutný a Vladimír Bádr.

b) Odůvodnění řešení

Zemědělství je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zemědělských všeobecných (AU), jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na zemědělské půdě.

Plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny zejména za účelem zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek, soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Stabilizované plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny především na pozemcích orné půdy (a případně navazujících menších pozemcích jiného typu). Část zemědělsky využívaných pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (viz výše). U těchto pozemků lze do budoucna předpokládat změnu využívání území směrem k méně intenzivní zemědělské výrobě s doplňkem rekreace v krajině.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy zemědělské všeobecné.

7.3. Koncepce lesů

a) Současný stav a východiska řešení

Lesní pozemky pokrývají přibližně třetinu řešeného území. Rozprostírají se převážně v severní části katastru. Podle údajů ČSÚ lesní pozemky zaujímají 338,39 ha, tedy 37,73 % z celkové rozlohy území.

Využití pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa může být podmíněno souhlasem orgánu správy lesa.

b) Odůvodnění řešení

Funkce lesa je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch lesních všeobecných (LU), jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na lesních pozemcích.

Plochy lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek pro růst lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a jeho dobré

dostupnosti. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek řešeného území, podmínek pro soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Jako stabilizované plochy lesní všeobecné byly v Územním plánu vymezeny všechny pozemky k plnění funkcí lesa (PUPFL).

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy lesní všeobecné.

Rozvoj lesních pozemků je možný také na jiných typech ploch s rozdílným způsobem využití podle jejich podmínek využití stanovených v bodě 8. výrokové části ÚP (zejména na plochách smíšených nezastavěného území všeobecných či plochách zemědělských všeobecných, kde jsou pozemky určeny k plnění funkcí lesa uvedeny v přípustném využití). Toto řešení je flexibilní a nevyžaduje zanést do Územního plánu všechny lokality, které by bylo možné nebo vhodné zalesnit (zejména se může jednat o ucelení a doplnění stávajících lesů o pozemky, které není efektivní zemědělsky obhospodařovat)

7.4. Koncepce vodních toků a ploch

a) Současný stav a východiska řešení

Obec leží v povodí řeky Svratky. Podél východní hranice řešeného území protéká potok Bílá voda (p. č. 4-15-03-003), do něhož ústí celkem čtyři pravostranné přítoky – Spálená, Sapoušek, Dolina a Žleb. Na horním toku potoka Sapoušek se nachází bezejmenný rybník. Z potoka Dolina je napájena betonová vodní nádrž v lokalitě V Kobylencích. Toky mají převážně přírodní charakter, s výjimkou potoka Žleb, jehož horní tok prochází zastavěným územím a je zde zatrubněn. Potok Žleb slouží jako recipient pro místní stokovou síť zakončenou na ČOV. Při nadměrných srážkách jsou naředěné odpadní vody odváděny do potoka přes odlehčovací komory.

Poblíž soutoku Doliny a Bílé vody stojí bývalý zbraslavský mlýn. Mlýnské kolo bylo poháněno náhonem napájeným právě z Doliny a Bílé vody.

Na toku Bílé vody není vyhlášeno záplavové území. Na tocích není plánovaná žádná větší investice ani žádná protipovodňová opatření. Protierozní opatření (zaměřená zejména proti splachům půdy) jsou součástí hospodaření s půdou (zemědělství – velikost monokulturních ploch, volba plodin, způsob orby ap.). Je třeba dodržovat min. ochranná pásma toků 6,0 m (u významných toků 8 m) dle § 49 Zákona č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nutná pro jejich údržbu.

Při ulici Šefranice se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Jedná se o otevřený kanál v délce cca 299 m zaústěný do kanalizace. Podél HOZ je nutné zachovat manipulační pruh v šířce 6,0 m na obě strany.

Celková výměra vodních ploch je dle údajů ČSÚ 1,69 ha, což je pouhých 0,19 % celého řešeného území.

b) Odůvodnění řešení

Hlavní vodní plochy jsou v Územním plánu zajištěny vymezením tzv. ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU). Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, případně i hospodářský rozvoj obce.

V Územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské všeobecné pouze pro významné vodní plochy, včetně navazujících břehových porostů. Vodní toky byly zahrnuty do ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou stanoveny rovněž příznivé podmínky pro jejich další případný rozvoj, rekultivaci, revitalizaci apod. (viz bod 8.1. výrokové části ÚP – v celém řešeném území jsou přípustné vodní toky a plochy včetně mokřadů). Tak je zaručena flexibilita Územního plánu – případná změna trasování vodoteče je nezávislá na změně Územního plánu. V celém území je obdobně možné umístit také nové vodní plochy mimo plochy vodní a vodohospodářské všeobecné.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy vodní a vodohospodářské všeobecné.

7.5. Koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

a) Současný stav a východiska řešení

Stávající stav území týkající se vodních toků a ploch je podrobně popsán v předchozí kapitole.

Potok Bílá voda ani jeho přítoky nemají vyhlášeno záplavové pásmo.

Zástavba obce je ale ohrožena vodou splavující se z polí při přívalových deštích. Jedná se zejména o lokality Farská niva a U žlíbku, které se nachází jihozápadně od zastavěného území obce.

b) Odůvodnění řešení

Protipovodňová, protierozní a retenční ochrana je jedním ze základních prvků územního plánování v krajině, která je zajištěna stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany. Ta je vymezena především prostřednictvím ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU), ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU). Přičemž stavby, zařízení a jiná protipovodňová, retenční a protierozní opatření jsou přípustná ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části ÚP).

7.6. Koncepce prostupnosti krajiny

Viz kapitolu D 6.1.1. odůvodnění ÚP.

7.7. Koncepce rekreace v krajině

a) Současný stav a východiska řešení

Rekreace v krajině dnes v řešeném území zahrnuje především turistiku, cykloturistiku, a vycházky obyvatel či návštěvníků s využitím sítě účelových cest, které zajišťují prostupnost krajinou a obsluhu zemědělských ploch a spojují obec s některými sousedními sídly (Příbram na Moravě, Zálesná Zhoř, Litostrov).

b) Odůvodnění řešení

V souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. e) vyhlášky 500/2006 Sb. Územní plán zajišťuje podmínky pro rekreaci v krajině stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (zejména pro pěší a cyklistickou dopravu v krajině), koncepce smíšené nezastavěné krajiny (pro doplnění území vhodné pro rekreaci v krajině) a případně koncepce zemědělské krajiny a lesů (pro volný pohyb v krajině), koncepce vodních toků a ploch (prostupnost území podél toků) a koncepce

sídelní zeleně a sportovního vybavení (pro vytvoření zázemí rekreace v sídle). Viz tyto koncepce.

Územím prochází jedna značená turistická a jedna značená cyklistická trasa (viz kap. D 6.3. tohoto odůvodnění). Rozvoj prostupnosti území do sousedních obcí je popsán v koncepci cyklistické dopravy (v kap. D 6.3.2. odůvodnění ÚP). Koncepce sportovního vybavení je popsána v kap. D 6.2.3. odůvodnění ÚP.

Stavby, zařízení a technická opatření, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou přípustné ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části). Vhodné by také bylo doplnění účelových cest v nezastavěném území stromořadými či alejemi, což zvýší pestrost krajiny a zpříjemní využití cest i za slunečných dnů.

7.8. Koncepce dobývání nerostných surovin

Vzhledem k tomu, že v řešeném území se nenachází ložisko nerostných surovin, těžba zde neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

7.9. Územní systém ekologické stability

a) Současný stav a východiska řešení

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje, obsahující koncepční řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES a základní závazné zásady pro zapracování ÚSES do ÚPD obcí.

Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES nejsou ve správním území obce Zbraslav dle ZÚR Jihomoravského kraje zastoupené žádnou skladebnou částí.

Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahují jednak původní ÚP Zbraslav z roku 2010 (dále jen „původní ÚP“) a jednak datová a výkresová část Územně analytických podkladů SO ORP Rosice ve znění poslední aktualizace z roku 2020 (dále jen „ÚAP“).

Koncepčně je řešení v původním ÚP a v ÚAP prakticky shodné. Původní ÚP obsahuje ve srovnání s ÚAP přesnější, místy ovšem těžko jednoznačně identifikovatelné vymezení jednotlivých biocenter a biokoridorů – ve správním území obce jde celkem o čtyři lokální biocentra (LBC.1 Pod Sapoušky, LBC.2 Líchy, LBC.3 Nad mlýnem a LBC.4 Na zámku) a devět lokálních biokoridorů (LBK.1 – LBK.9). Nadto je v textové části původního ÚP popsáno i vymezení interakčních prvků, ovšem bez jednoznačného vyjádření v jeho výkresové části. Dle ÚAP potenciálně zasahuje do území ještě jeden lokální biokoridor, a to nepatrně na pomezí s k. ú. Příbram na Moravě jihovýchodně od Zbraslavi.

Základními problémy výchozího řešení ÚSES jsou ne vždy zcela dostatečné návaznosti řešení s okolními katastry a také poměrně malá míra zohlednění aktuálního stavu krajiny a vlastnických poměrů k pozemkům.

b) Odůvodnění řešení

Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES nejsou v území zastoupené.

Řešení místní úrovně ÚSES koncepčně vychází z řešení obsažených v původním ÚP a v ÚAP s tím, že zpřesňuje vymezení jednotlivých lokálních biocenter a biokoridorů a zároveň obsahuje

jednu zásadnější koncepční změnu a několik dalších dílčích úprav. Podstatnými faktory ovlivňujícími inovovanou koncepci řešení jsou především:

- potřeba vytváření funkčně ucelených větví ÚSES;
- zohlednění aktuálního stavu využití území;
- zohlednění jiných územně plánovacích záměrů na využití území;
- metodickými nástroji stanovené limitující hodnoty velikostních parametrů pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;
- vlastnické vztahy k pozemkům.

Hlavní koncepční změnou je přesun větve místního ÚSES vedené v původním ÚP (i v ÚAP) v celkově západovýchodním směru převážně zemědělsky využívanými partiemi krajiny severně od Zbraslavi (a sestávající zde v původním ÚP z lokálních biokoridorů LBK.4 a LBK.5 a z lokálního biocentra LBC.2 Líchy), a to do severněji položených, souvisle zalesněných partií krajiny v pravostranných svazích údolí Sapoušky a Bílé vody, kde sestává z lokálních biokoridorů LBK.4 a LBK.5 a ze zcela nového lokálního biocentra LBC.2 Za čtvrtkami. Zachována je přitom návaznost větve na lokální biocentrum LBC.1 Sapoušky (v původním ÚP s názvem "Pod Sapoušky") a podobně jako u původního trasování se předpokládá pokračování větve v levostranných svazích údolí Bílé vody v k. ú. Litostrov (byť v poněkud jiné poloze). Hlavním důvodem přesunu větve jsou odborně těžko obhajitelné poměrně rozsáhlé zábory využívané zemědělské půdy původního řešení, a to uvnitř krajiny s vysokým zastoupením navzájem propojených lesních komplexů.

K dalším významnějším úpravám oproti původnímu ÚP patří:

- rozšíření lokálního biocentra LBC.1 Sapoušky (v původním ÚP s názvem "Pod Sapoušky") o stávající lesní porosty severním směrem – hlavními důvody jsou zvýšení reprezentativnosti biocentra a stanovení jeho jednoznačnější hranice ve vazbě na členění lesních porostů;
- rozšíření lokálního biocentra LBC.4 Na zámku o stávající lesní porosty a dílčí nivní partie severním směrem – hlavními důvody jsou zvýšení reprezentativnosti biocentra a stanovení jeho jednoznačnějších hranic dle stávajícího rozsahu lesních porostů a mokřadních lad;
- zpřesnění vymezení územně příslušných partií lokálních biokoridorů LBK.2 a LBK.3 ve dně údolí Bílé vody zohledňující průběh koryta vodního toku a rozsah jeho doprovodných porostů a mokřadních lad;
- šířková redukce územně příslušného úseku lokálního biokoridoru LBK.6 na koryto potoka Sapoušky a navazující partie ve dně údolí – k hlavním důvodům patří jednak návaznost na vymezení biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka a jednak jasnější funkční určení biokoridoru (součást hydrofilní větve místního ÚSES); část původní plochy biokoridoru je nově využita pro trasování a vymezení přesunutého LBK.5 (viz výše).

V souladu s řešením původního ÚP není vymezena žádná část lokálního biokoridoru procházejícího dle ÚAP krátce jižním pomezím správního území obce (na hranici s k. ú. Příbram na Moravě). Vhodnější podmínky pro vymezení biokoridoru (stávající lesní komplexy) jsou v příbramském katastru.

Na rozdíl od původního ÚP nejsou vymezeny žádné interakční prvky. Důvodem je skutečnost, že vymezování interakčních prvků obecně není předmětem řešení územních plánů.

Cílem provedených změn a úprav je posílení ekologického a krajinného významu ÚSES a podpoření reálných opatření k jeho vytváření.

Některé vymezené skladebné části ÚSES (biocentra LBC.1 Sapoušky a LBC.2 Za čtvrtkami a biokoridor LBK.5) se nacházejí na území obce celou svou plochou. V případě ostatních biocenter a biokoridorů je ve správním území obce vymezena jen jejich část a zbývající část se nachází vně jeho hranic (případně se zde jejich pokračování předpokládá). Vymezení ploch ÚSES mimo správní území obce je znázorněno v Koordinačním výkrese v rámci odůvodnění ÚP.



Obr. D.21: Schéma územního systému ekologické stability

8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

8.1. Východiska

Dle § 2, odst. 1, písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se plochou rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v Územním plánu s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam. Pro takovou plochu jsou stanoveny podmínky s určením jejich využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se řešené území člení Územním plánem na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, a pro tyto plochy určuje Územní plán v bodě 8. výrokové části způsob jejich využití.

8.2. Druhy ploch s rozdílným způsobem využití

Pro stanovení územních podmínek je využito 15 druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezením je určena základní struktura využívání území, která je tak dobře patrna při pohledu na Hlavní výkres. Druhy ploch lze rozdělit do následujících čtyř skupin:

- a) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro veřejnou infrastrukturu:**
- **plochy občanského vybavení veřejného (OV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. školská a kulturní zařízení, zařízení samosprávy apod.);
 - **plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu pro účely hřbitovů;
 - **plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby technických sítí obsluhujících sídlo, pro stavby technických zařízení obce a technických služeb obce;
 - **plochy dopravy všeobecné (DU)** vymezené zejména pro nadřazenou silniční dopravní síť obsluhující obec a zaručující její spojení s okolím;
 - **plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků ulic, návší, chodníků apod. obsluhující sídlo a zaručující jeho prostupnost;
 - **plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro parky a další veřejně přístupné plochy zeleně obsluhující sídlo.
- b) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro privátní využívání území**, a to pro bydlení, práci a rekreaci:
- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro bydlení a zároveň pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel;
 - **plochy rekreace jiné (RX)** vymezené pro zajištění pozemků pro specifickou rekreaci s převládajícím přírodním charakterem;
 - **plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro výrobu, skladování, služby či zemědělskou výrobu;

- c) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro privátní i veřejné funkce** dohromady, jsou:
- **plochy občanského vybavení – sport (OS)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby sportovního vybavení zřizované jak ve veřejném, tak v soukromém zájmu;
 - **plochy občanského vybavení všeobecného (OU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb občanského vybavení bez rozlišení, tj. veřejného i komerčního vybavení (např. kultura, obchod a služby, ubytování či stravování).
- d) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro nezastavěné území** (pro stanovení koncepce uspořádání krajiny):
- **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)** vymezené především pro zajištění rozvoje smíšené krajiny, jedná se o přechodová území mezi intenzivně zemědělsky využívaným územím a územím zemědělsky nevyužívaným (např. louky a pastviny v nivách vodních toků nebo rekreační louky tvořící přechod mezi sídlem a krajinou);
 - **plochy zemědělské všeobecné (AU)** vymezené pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků zemědělského půdního fondu (zejména orné půdy včetně souvisejících remízů či alejí);
 - **plochy lesní všeobecné (LU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkcí lesa;
 - **plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních toků a ploch;

8.3. Druhy ploch podle významu

Plochy jsou v územním plánu děleny také podle svého významu, a to na plochy stabilizované, plochy rozvojové a plochy (nebo koridory) územních rezerv. Některé podmínky v bodě 8 výrokové části ÚP jsou stanoveny samostatně (tj. jiným způsobem) pro stabilizované a jinak pro rozvojové plochy. Například výška zástavby je ve stabilizovaných plochách smíšených obytných regulována jinak než v plochách rozvojových – ve stabilizovaných plochách je vyžadováno respektování stávající převažující výšky zástavby, u rozvojových ploch je stanovena výšková hladina (viz dále v části Podmínky prostorového uspořádání).

- **Plochy stabilizované:** plochy vymezené pro zajištění jejich stávajícího funkčního využití anebo pro zajištění jejich prostorového uspořádání; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- **Plochy rozvojové (nebo také plochy změn):** plochy vymezené pro rozvoj či recyklaci jejich funkčního využití anebo pro rozvoj či recyklaci jejich prostorového uspořádání; plochy změn se dělí na **plochy přestavby (P)**, **plochy zastavitelné (Z)** a **plochy změn v krajině (K)**; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- **Územní rezervy (R):** plochy vymezené s prověřovaným budoucím využitím, přičemž jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití; plochy územních rezerv nejsou v ÚP vymezeny.

8.4. Podmínky využití ploch

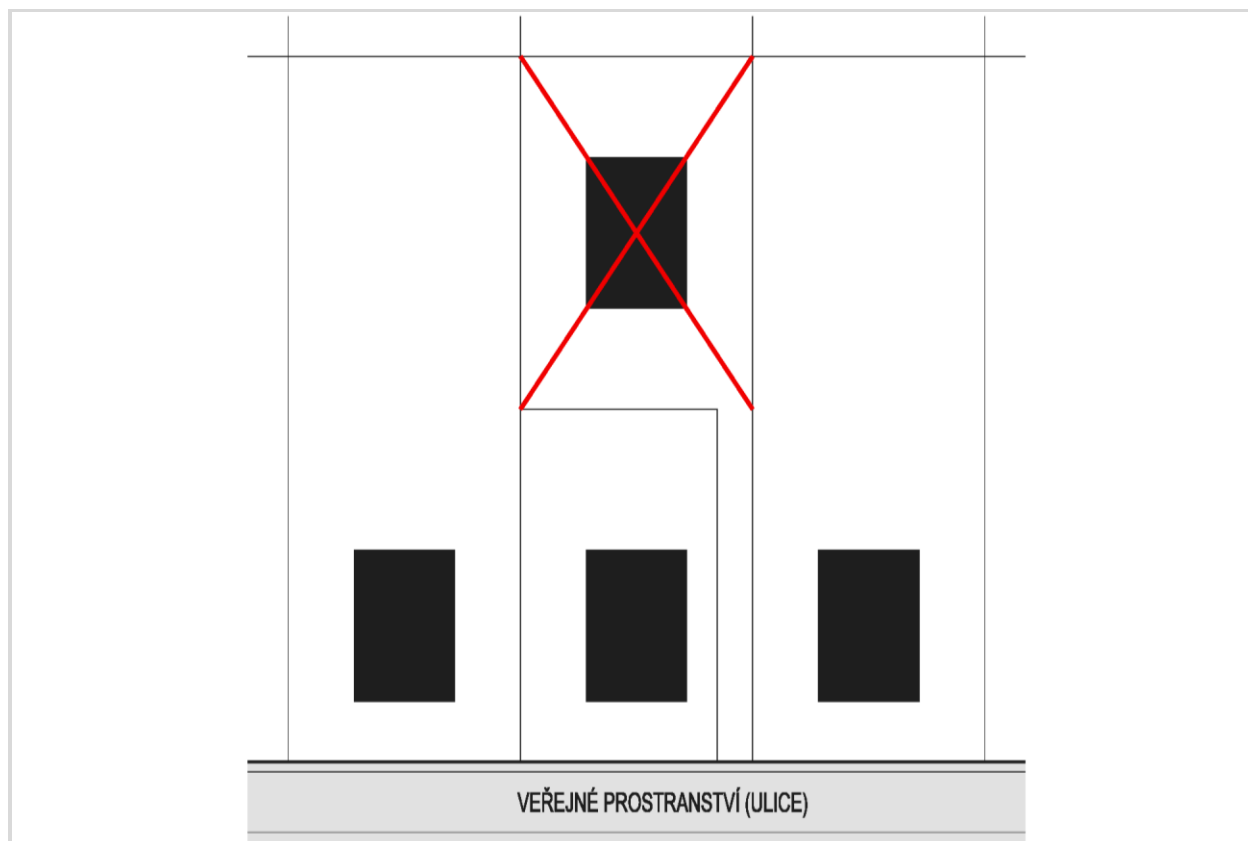
Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

- a) **Hlavní využití**, tj. pozemky, pro které je plocha primárně určena; pro tyto pozemky musí být plocha využita zpravidla více jak z 50 % její výměry, jak je patrné z přílohy č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití)“; v případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a smíšené nezastavěného území není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti zástavby či krajiny a v souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to žádoucí.

- b) **Přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno; výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití se odkazuje na výčet obecně přípustného využití v bodě 8.1. výrokové části ÚP. Tento výčet vychází zejména z § 18, odst. 5 stavebního zákona, který obsahuje přípustné využití v nezastavěném území. Při stanovení obecné přípustnosti se vycházelo z předpokladu, že co je přípustné v nezastavěném území (které je ze stavebního hlediska nejchráněnější oblastí), může být přípustné v zastavěném území či v zastavitelných plochách.
- c) **Podmíněně přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití a zároveň stanovuje podmínky, bez jejichž splnění nelze stavby či zařízení v nich vyjmenované povolit.
- d) **Nepřípustné využití**, které určuje pozemky, stavby a zařízení, které nesmějí být v plochách vymezovány či umístovány. To vychází především z požadavků na vymezování ploch vyhlášky č. 501/2006 Sb., a obsahuje rovněž ustanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení i jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona dle odst. 1, písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

U ploch smíšených obytných je v nepřípustném využití stanovena také **výstavba „v druhé řadě“**, tzn. umístování hlavních staveb za linií uliční zástavby (nebo také využívání prostoru uvnitř stavebního bloku pro umístování zástavby). Tento způsob zástavby je někdy využíván v případě hlubokých pozemků, kdy se zadní část pozemku oddělí a napojí na veřejné prostranství pouze úzkým průjezdem (např. v šířce 3,5 m). Někdy může být za sebou takto umístěno i více pozemků, přičemž připojovací komunikace může být ve společném vlastnictví, ale ani tehdy nemívá charakter veřejného prostranství a nespĺňuje jeho minimální parametry uvedené v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tj. minimální šířka 8 m pro umístění komunikace s obousměrným provozem).



Obr. D.22: Schéma nepřípustné výstavby „v druhé řadě“ (např. RD)

Tento způsob zástavby přitom narušuje tradiční uspořádání stavebních bloků se zástavbou (včetně hospodářského zázemí) umístěnou na obvodu bloku a s vnitroblokem využívaným pro rekreaci obyvatel v zahradách pouze s drobnými doplňkovými stavebními objekty (kůlna, bazén, altán apod.). Zástavba hlavních staveb na pozemcích uvnitř vnitrobloku narušuje jeho rekreační využití a intimní charakter, obsluha zástavby v druhé řadě vedená po úzkých pozemcích v blízkosti domů v přední řadě obtěžuje jejich obyvatele. Takto vzniklá struktura zástavby tak vytváří problematické sousedské vztahy v území (zejména při odprodeji zadních pozemků se zástavbou dalším majitelům již nespřízněným s vlastníky předních parcel).

- e) **Podmínky prostorového uspořádání**, které regulují prostorové uspořádání území (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby) v souladu s § 19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání v celém řešeném území a v následných správních řízeních se již krajinný ráz neposuzuje ve smyslu § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

- **Maximální výšková hladina** zástavby je stanovena těmito způsoby:
 - **Metrická výšková hladina** je stanovena ve formátu x/y , přičemž „ x “ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „ y “ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45° . Je určena zejména pro rozvojové plochy. Metrická výšková hladina je stanovena zejména pro rozvojové plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS) a pro rozvojové plochy smíšené obytné SV.012 a SV.028. Těm je z důvodu umístění v centru obce a složitým terénním podmínkám umožněna výška

8/11 m, což odpovídá dvěma nadzemním podlažím a podkrovím, tj. zástavbě o jedno podlaží vyšší než je charakteristická výška zástavby obce.

- **Výšková hladina dle podlažnosti** určuje maximální výšku prostřednictvím počtu podlaží, je využita zejména pro stabilizované a rozvojové plochy smíšené obytné venkovské (SV). Maximální výška staveb ve stabilizovaných plochách smíšených obytných je omezena na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Převažující výška obytné zástavby obce odpovídá totiž v současné době jednomu nadzemnímu podlaží a podkrovím pod sedlovou střechou. Toto prostorové uspořádání je pro obec charakteristické, i když je v několika případech překročeno. Tyto výjimky jsou však marginální a celkovému charakteru zatím neubližují. Aby nedošlo k výraznému zmnožení vyšší zástavby, a tím ke změně celkového výškového uspořádání obce, byla pro zastavitelné plochy smíšené obytné určena maximální možná výšková hladina odpovídající jednomu nadzemnímu podlaží a podkrovím. Jedinou výjimkou jsou plochy SV.012 a SV.028. Těm je z důvodu umístění v centru obce a složitým terénním podmínkám umožněna zástavba o jedno patro vyšší.

- **Ochrana převažujícího charakteru a struktury zástavby**

Z důvodu návaznosti nové zástavby ve stabilizovaných plochách na stávající zástavbu (např. v plochách kolem jádra obce) stanovuje ÚP pro některé stabilizované plochy (především smíšené obytné) požadavek na respektování převažujícího charakteru a struktury zástavby v dané ploše. Charakter a struktura zástavby je definována v bodě 2. (Pojmy) výrokové části jako plošné a prostorové spolupůsobení existující zástavby. Při posuzování souladu záměru s převažujícím charakterem a strukturou zástavby předmětné plochy se za přípustný bere takový záměr, který odpovídá převažujícímu půdorysnému uspořádání zástavby, převažujícímu umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím a převažujícímu objemovému měřítku zástavby. Nová zástavba ve stabilizované ploše musí tedy odpovídat převažujícímu způsobu stávajícího zastavění dané plochy (např. v bloku samostatně stojících přízemních rodinných domů se sedlovou střechou a se štítovou orientací do ulice musí nový záměr toto uspořádání respektovat nebo v bloku řadových rodinných domů musí nový záměr respektovat stávající stavební čáru definovanou existujícími domy). Převažující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných plochách je nutné respektovat zejména při zastavování proluk. Tímto požadavkem jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v souladu s úkoly územního plánování. Vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, překročení z převažujícího umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím nebo zvětšení objemového měřítko zástavby je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné pro záměry na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).

- **Prostorové uspořádání v plochách s prvky regulačního plánu**

Územní plán prostřednictvím prvků regulačního plánu stanovuje podrobnější požadavky na prostorové uspořádání zástavby (např. uliční čáru) nad rámec standardních územně plánovacích prostorových podmínek. Tento způsob je využit zejména u rozvojových ploch,

kde je takto možné nastavit stejné podmínky pro větší území. Podrobněji viz kap. D 5.6. a kap. J odůvodnění ÚP.

Poznámky k podmínkám využití ploch

- a) Některé specifické výrazy jsou vysvětleny v bodě 2. výrokové částí ÚP (Pojmy) a v kapitole A. Vysvětlivky a zkratky odůvodnění ÚP.
- b) Při posuzování souladu záměru s územním plánem musí být splněny všechny podmínky dohromady. V případě, že jsou některé podmínky mezi sebou v nesouladu, platí podmínky přísnější, není-li uvedeno jinak.
- c) Územní plán vymezuje plochy určitého druhu, jimž stanovuje podmínky využití. Jestliže stávající pozemek či stavba nebo zařízení těmto podmínkám nevyhovuje, neznamená to odstranění těchto staveb či zařízení. Tyto stavby či zařízení lze nadále užívat v souladu s platným oznámením či kolaudačním souhlasem a lze je nadále udržovat, provádět na nich stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- d) Tento Územní plán stanovil podmínky prostorového uspořádání, které pro vybrané plochy (pokud je to účelné) regulují např. maximální výšku zástavby, charakter a strukturu zástavby nebo umístění zástavby na pozemku (prostřednictvím prvků regulačního plánu), a to v souladu s §19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání a v následných správních řízeních se již krajinný ráz v řešeném území neposuzuje ve smyslu §12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

typ plochy s rozdílným způsobem využití		plochy stabilizované v zastavěném území [ha]	plochy stabilizované v nezastavěném území [ha]	plochy zastavitelné [ha]	plochy přestavby [ha]	plochy změn v krajině [ha]	celkem [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	64,9	0,0	20,8	2,0	0,0	87,7
RX	plochy rekreace jiné	3,8	0,0	3,6	0,0	0,0	7,4
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné	6,9	0,0	4,7	0,0	0,0	11,7
OU	plochy občanského vybavení všeobecné	0,9	0,0	0,1	0,0	0,0	1,0
OV	plochy občanského vybavení veřejného	3,0	0,0	0,3	0,0	0,0	3,4
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,7	0,0	0,1	0,0	0,0	0,8
OS	plochy občanského vybavení – sport	2,3	0,0	6,4	0,0	0,0	8,7
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0	0,8
DU	plochy dopravy všeobecné	3,6	2,3	0,0	0,0	0,0	6,0
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	5,1	11,4	6,5	0,3	0,0	23,3
ZP	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	0,1	0,0	5,4	0,0	0,0	5,5
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	0,0	70,3	0,0	0,0	1,2	71,5
AU	plochy zemědělské všeobecné	0,0	333,1	0,0	0,0	0,0	333,1
LU	plochy lesní všeobecné	0,0	335,7	0,0	0,0	0,0	335,7
WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
celkem [ha]		91,8	753,7	48,2	2,3	1,2	897,2

Obr. D.23: Bilanční tabulka ploch vymezených v Územním plánu

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace se **nestanovují**, neboť potřeba jejich vymezení nevyplývá ze ZÚR JMK ani záměrů obce.

10. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se **nestanovují**, neboť jejich potřeba nevyplývá z procesu zpracování a projednávání ÚP.

11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy a koridory územních rezerv k zajištění územních podmínek pro budoucí prověření využití území se **nevymezují**.

12. DOHODA O PARCELACI

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné uzavřením „dohody o parcelaci“ (tj. smlouvou mezi vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů s jeho realizací) se **nevymezují**.

13. ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu s § 43, odst. 2 stavebního zákona Územní plán **vymezuje** plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné **zpracováním územní studie**.

V územním plánu vymezeny tyto plochy pro zpracování územní studie:

- **US.1:** „Farská niva – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US.2** „Březina“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně;
- **US.3:** „Šlapalova – jih“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US.4:** „U hřiště“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy občanského vybavení – sportu;
- **US.5:** „Horní Padělky – západ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní všeobecné;
- **US.6:** „Horní Padělky – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní všeobecné.

Obecné zdůvodnění

Důvodem požadavků na zpracování územních studií je potřeba prověření podrobnějších podmínek (především prostorových) pro dosažení kvalitní a efektivní struktury zástavby v těchto lokalitách. Územní studie mají sloužit pro prověření a koordinaci využití území, cílem je prověřit takový způsob zástavby, který využije dané území efektivně. Vymezeny budou především pozemky

veřejných prostranství pro obsluhu území. Územní studie může sloužit jako podklad pro dohodu o parcelaci mezi vlastníky (aby bylo zaručeno, že vlastníci pozemků budou mít rovnocenné podmínky pro jejich využití – např. vlastníci pozemku, po kterém je navržena plocha veřejných prostranství nebude oproti ostatním v nevýhodě).

Výstavba v plochách, pro které je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií, je možné až poté, kdy její pořizovatel schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu a podal návrh na vložení dat o této studii do evidence. Pro výstavbu je územní studie neopomenutelným podkladem a při jejím řešení je nutné vycházet z koncepčních principů, které územní studie pro dotčené území stanovila, případně prokázat, že bylo nalezeno z hlediska úkolů a cílů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Pro zajištění shora zmíněných cílů zpracování vymezené územní studie stanovuje územní plán rámcové požadavky na jejich zadání, které vycházejí z obsahu zadání regulačních plánů dle vyhlášky č. 500/2006.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce. Výčet těchto činností vychází z § 96 a § 103 stavebního zákona, které stanovují stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující územní souhlas, stavební povolení ani ohlášení.

Při vymezování ploch určených k prověření územní studií byly hranice územních studií stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby prověření bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost uceleného řešení všech problémů v území najednou. Proto jakékoli další dělení na menší územní studie není žádoucí. Rozšíření území určené k prověření je naopak vhodné. Záleží na aktuálních potřebách daného území, pořizovatele a finančních zdrojích obce.

Lhůta pro pořízení územní studie

Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, Územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci, které vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona + 2 roky na zpracování změn z ní vyplývajících. Délka lhůty vychází ze 4 letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území a dosažení sledovaného cíle.

Koncepce podrobnější regulace rozvojových ploch smíšených obytných

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

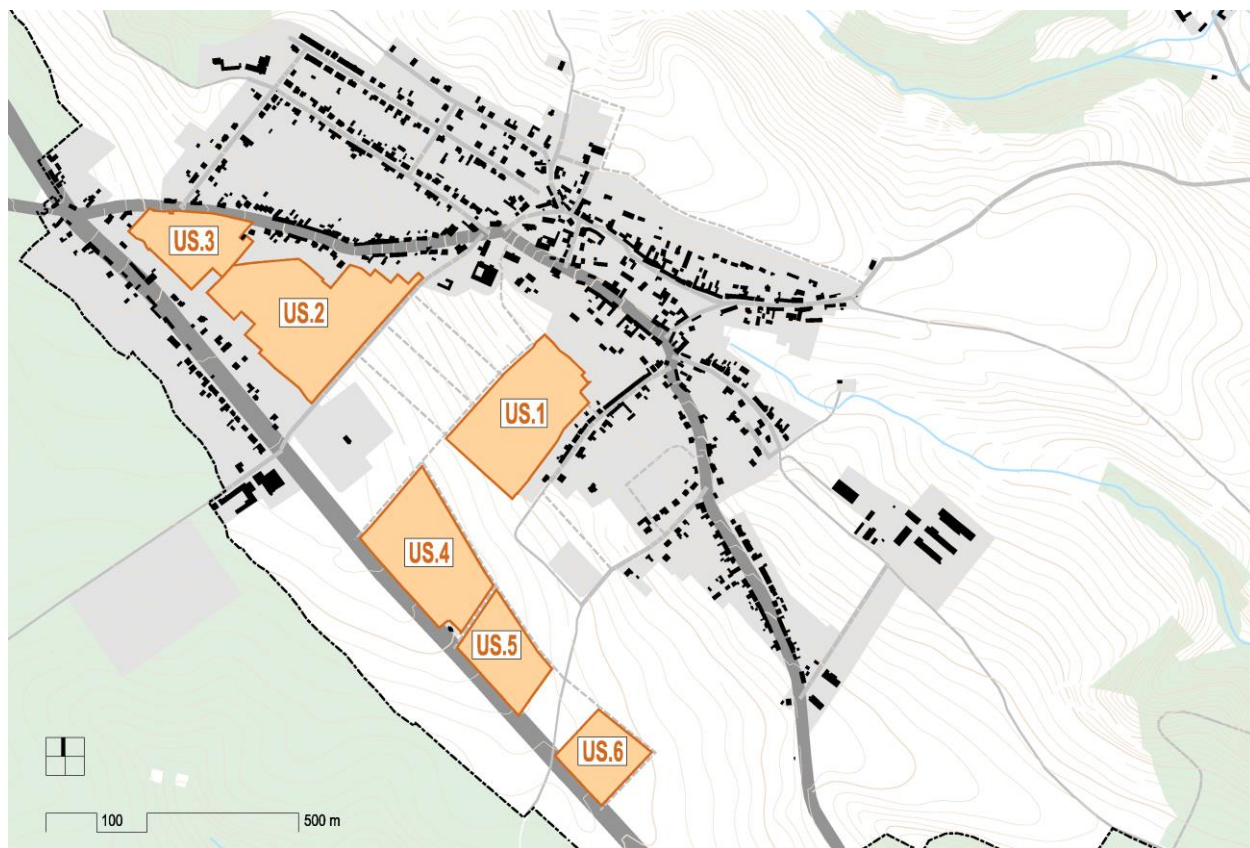
- a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);
- b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Území podmíněné zpracováním US.2

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha

veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem požadovaného veřejného prostranství bylo ponechání pozemků pod plochou Z.4 jejich stávajícímu skutečnému využití, tudíž zemědělství, a zrušení jejich zastavitelnosti. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní zásah do práv vlastníků. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica (viz obr. D.25), která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici (viz obr. D.25), jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby. Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavění, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Jiná alternativní řešení, jako např. nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či jiné formy zeleně v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, je z hlediska urbanistické koncepce neakceptovatelné.



Obr. D.24: Schéma ploch pro zpracování územní studie



Obr. D.25: Schéma možného řešení zástavby a umístění veřejného prostranství pro zpracování územní studie US.2 „Březina“

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude satureována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí výše zmíněné kompoziční hledisko.

14. REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán **nevymezuje** plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování v území ve smyslu § 43, odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán vymezuje **plochy s prvky regulačního plánu**, jejichž rozsah je zobrazen ve Výkresu základního členění území (I/01). Prvky regulačního plánu jsou pak vymezeny jako součást Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04). Podrobné odůvodnění prvků regulačního plánu je uvedeno v kap. J tohoto odůvodnění.

15. ETAPIZACE

Územní plán **stanovuje** v souladu s § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona pořadí změn v území (etapizaci) především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu, z důvodu zajištění postupného koordinovaného rozvoje území, z důvodu přiměřeného rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec nebo z důvodu potřeby zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území.

Etapizací jsou podmíněny zejména největší plochy smíšené obytné (od SZ po JV: Z.5, Z.4, Z.1, Z.18, Z.2). Etapizací jsou rozděleny jednotlivé rozvojové plochy podle míry připravenosti zainvestování, která se mimo jiné odráží v podobě shora popsaného přístupu k podrobnější regulaci rozvojových ploch smíšených obytných (viz kap. D 13. tohoto odůvodnění – část Koncepce podrobnější regulace rozvojových ploch smíšených obytných). Pořadí etapizace je určeno připraveností území k zástavbě. Veřejnoprávní regulace v územním plánu, ač navazuje na předchozí územní plán, musela z hlediska udržitelného rozvoje území dle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona přistoupit k prioritizaci územního rozvoje po jednotlivých plochách, jak je shora uvedeno. K tomuto pořadí rozvoje došlo po dohodě s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, orgánem ochrany ZPF.

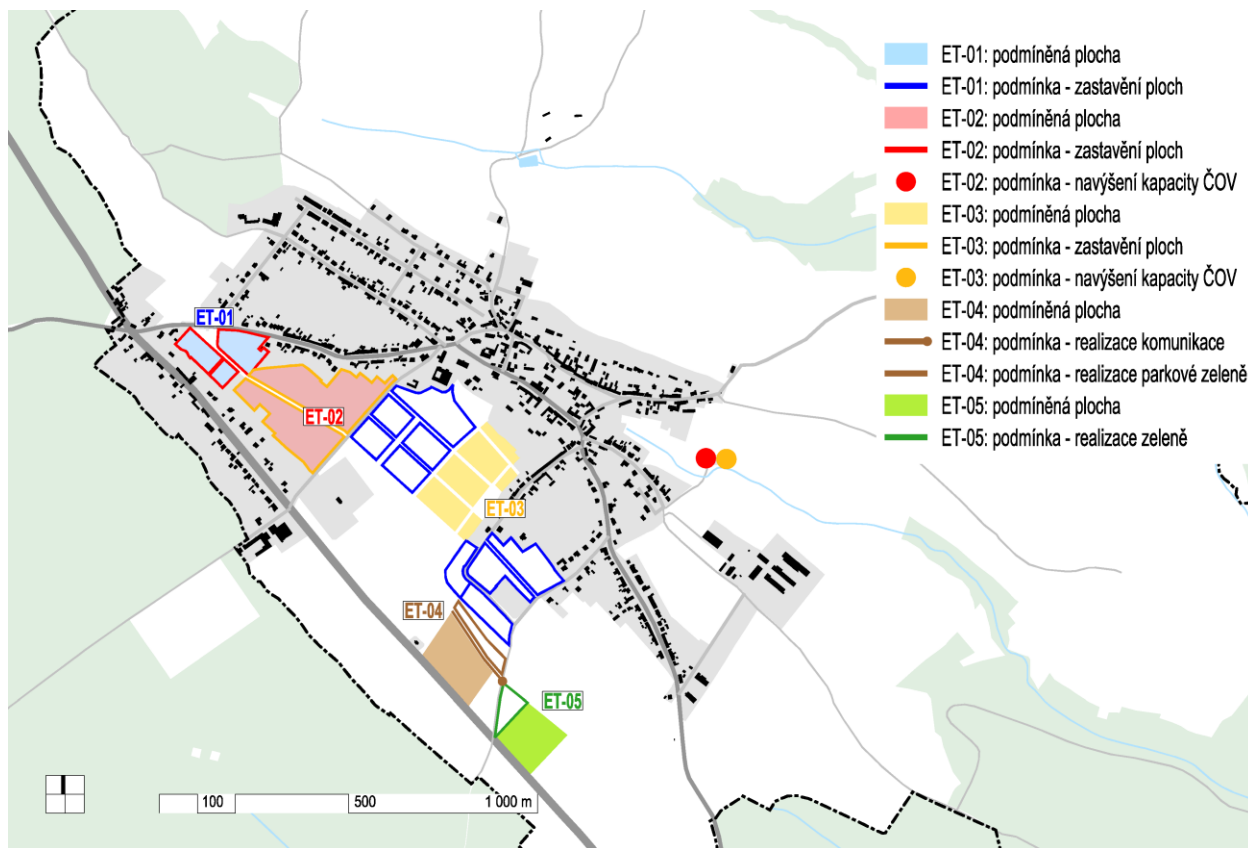
Etapizace je zjednodušeně znázorněná na přiloženém schématu – vždy jsou zobrazeny plochy pro využití v jednotlivých etapách a schématické znázornění podmínek jejich využití. Přesné znění podmínek je uvedeno ve výrokové části ÚP v bodě 15.

Konkrétně jsou stanoveny tyto podmínky etapizace:

- **ET-01:** stavební využití zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.5 (SV.031, SV.057, SV.058) je podmíněno zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.1 (SV.028, SV.052, SV.053, SV.171, SV.172), a 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.2 (SV.092, SV.094, SV.096, SV.097), přičemž do využití výměry se započítávají pozemky určené k umístění staveb územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo společným povolením;
- **ET-02:** stavební využití zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.4 (SV.030, SV.055) je podmíněno zároveň zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných Z.5 (SV.031, SV.057, SV.058), přičemž do využití výměry se započítávají pozemky určené k umístění staveb územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo společným povolením, a zároveň navýšením kapacity ČOV odpovídající potřebám předmětných ploch;
- **ET-03:** stavební využití zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.18 (SV.049, SV.050, SV.098, SV.099, SV.174, SV.176) je podmíněno zároveň zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených venkovských obytných Z.4 (SV.030, SV.055), přičemž do využití výměry se započítávají pozemky určené k umístění staveb územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo společným povolením, a zároveň navýšením kapacity ČOV odpovídající potřebám předmětných ploch
- **ET-04:** stavební využití plochy smíšené výrobní všeobecné HU.133 je podmíněno zároveň realizací pozemní komunikace v celé délce plochy PU.178 s napojením na stávající komunikaci v ploše PU.180 a zároveň realizací parkové zeleně v celém rozsahu plochy ZP.189.
- **ET-05:** stavební využití plochy HU.129 je podmíněno realizací zeleně v celém rozsahu plochy MU.131 se zastoupením stromořadí zejména podél plochy PU.180.

Do nulté etapy jsou včleněny lokality Z.1 a Z.2, které jsou v současné době nejdál s přípravou území k zástavbě. Ty nejsou podmíněny žádnou předcházející zástavbou, avšak samy jsou podmínkou pro uvolnění zástavby dalších lokalit. V první řadě (ET-01) je podmíněna lokalita Z.5 zástavbou lokality Z.1 a Z.2 z důvodu ochrany ZPF a jeho obhospodařování (aby nedocházelo k nekoordinovanému zastavování různých částí obce na přeskáčku, ale aby docházelo ke koncentraci zástavby nejdříve ve vybrané části obce a po jejím převážném zastavění na dalším místě). V druhé řadě (ET-02) je v lokalitě Z.4 možno stavět až po zahájení výstavby v lokalitě Z.5. Tím dojde ke scelení zástavby území mezi samotnou Zbraslaví a Březinou. V lokalitě Z.18 je poslední v této řadě, v ní je možno stavět až po zahájení výstavby v lokalitě Z.4.

Hodnota 60 % výměry ploch, která je podmínkou pro otevření nové lokality k zástavbě, se odvíjí od toho, že není reálné požadovat kompletní zastavění území, neboť část vlastníků bude vždy realizaci staveb odkládat. Při zastavění 60 % výměry území lze hovořit o naplnění převážné části lokality, po kterém je vhodné uvolnit další navazující rozvojové plochy.



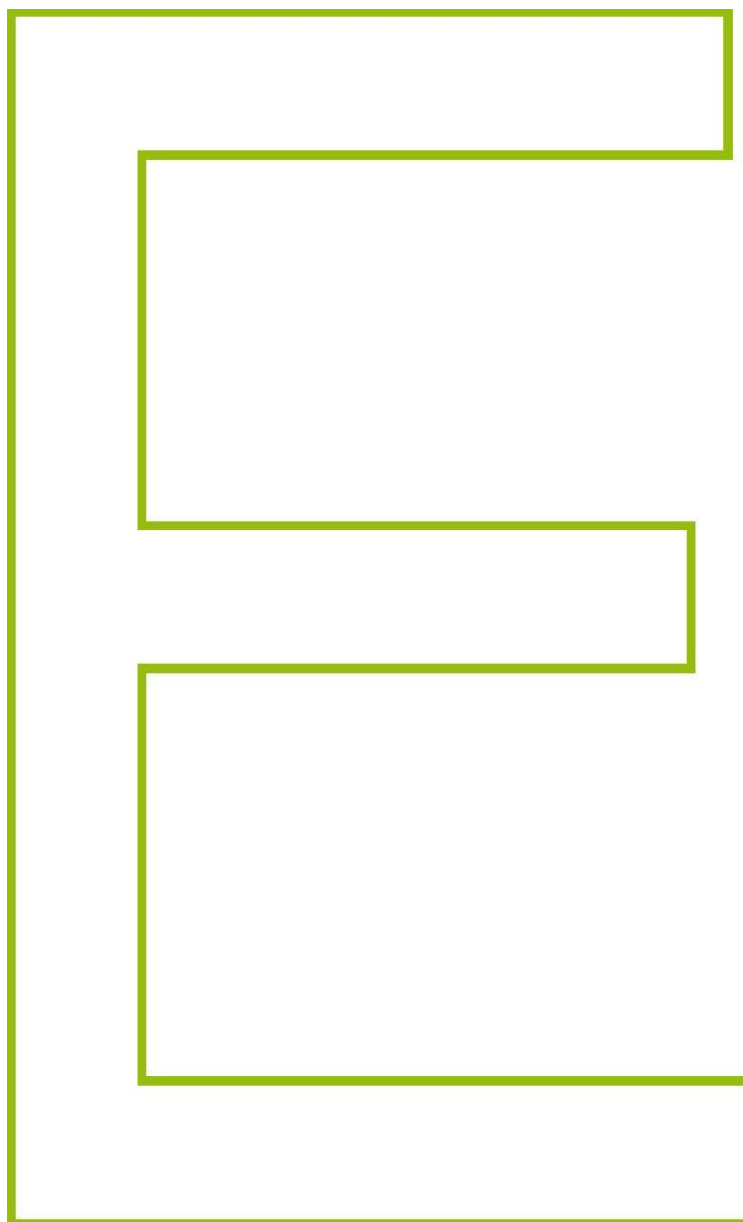
Obr. D.26: Schéma etapizace

Podmínění etapizace ET-04 a ET-05 je vedeno potřebou zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území, která přispěje k optimálnímu zakomponování nových rozvojových ploch do organismu obce.

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V Územním plánu **nejsou vymezeny** architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

1.1. Struktura půdního fondu

Předmětem řešení Územního plánu je správní území obce Zbraslav sestávající z katastrálního území Zbraslav na Moravě. Zástavbu tvoří zejména jádrová oblast obce, zástavba v místní části Březina a areál bývalého zemědělského družstva. Odloučenou enklávu tvoří zástavba v okolí bývalého mlýna. Obec leží v Jihomoravském kraji, ve správním území obce s rozšířenou působností Rosice. Celková plocha území je 897 ha. Na konci roku 2020 zde žilo 1271 obyvatel. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 364–528 m n.m., územím protékají čtyři přítoky potoka Bílá voda, který tvoří východní hranici řešeného území. Nejnižším bodem je místo, kde Bílá voda opouští řešené území. Nejvýše položená část území leží v lesích severně od obce v lokalitě Příčnice.

Řešené území navazuje na území obcí Rudka (k.ú. Rudka), Litostrov (k.ú. Litostrov), Příbram na Moravě (k.ú. Příbram na Moravě), Újezd u Rosic (k.ú. Újezd u Rosic), Stanoviště (k.ú. Stanoviště na Moravě) a Zálesná Zhoř (k.ú. Zálesná Zhoř).

druh pozemku	výměra [ha]	podíl na výměře zemědělské půdy [%]	podíl na výměře nezemědělské půdy [%]	podíl na celkové výměře území [%]
orná půda	323,29	64,26	-	36,05
trvalý travní porost	148,09	29,44	-	16,51
zahrada	28,15	5,60	-	3,14
ovocný sad	3,54	0,70	-	0,39
zemědělská půda celkem	503,07	100,00	-	56,09
ostatní plocha	35,46	-	9,01	3,96
zastavěná plocha a nádvoří	18,24	-	4,63	2,03
vodní plocha	1,69	-	0,43	0,19
lesní pozemek	338,39	-	85,93	37,73
nezemědělská půda celkem	393,78	-	100,00	43,91
celková výměra	896,85	-	-	100,00

Obr. E.1: Tabulka s druhy pozemků a jejich podíl na celkové ploše podle veřejné databáze Českého statistického úřadu (platné k prosinci 2021)

1.1.1. Zemědělský půdní fond

Řešené území má charakter kulturní vesnické krajiny se zvlněným terénem, ze kterého na severní straně vystupují zalesněné svahy Příčnice. Plodiny jsou pěstovány převážně v centrální části katastru, okraje řešeného území jsou tvořené lesy.

Řešené území má rozlohu 896,85 ha a je z poloviny pokryto zemědělskou půdou (56,09 %), nejvýznamnější plochu zabírá orná půda (36,05 %). Méně zastoupené jsou trvalé travní porosty, které tvoří 16,51 % řešeného území. Zahrady zabírají plochu 28,15 ha (3,14 %) a sady pouze 3,54 ha (0,39 %). Orná půda je soustředěna převážně ve středové části území, zahrady jsou situovány v blízkosti zástavby a trvalé travní porosty se nachází v potočních nivách a na hůře přístupných svazích. Nezemědělská půda tvoří 43,91 % plochy (Obr. E.1).

Menší část zemědělských pozemků má vybudován odvodňovací systém (meliorace). Podrobněji viz kap. E 1.4. Odůvodnění ÚP.

1.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní pozemky pokrývají plochu 338,39 ha, což činí 37,73 % výměry celého území. Lesy se nachází na severu řešeného území (Horní les a Kostelní les) a na jižním okraji (Dolní les)

Většina lesních pozemků je ve vlastnictví Lesů ČR, část lesních ploch vlastní fyzické osoby.

1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

V následujícím textu jsou popsány ty BPEJ, které v řešeném území pokrývají plochu minimálně 100 m², menší zastoupení jsou zanedbána.

1.2.1. Význam BPEJ

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Základní kód BPEJ je pětimístný, přičemž:

- **první pozice** (*....) definuje klimatický region:

0 = velmi teplý suchý;

1 = teplý suchý;

2 = teplý mírně suchý;

3 = teplý mírně vlhký;

4 = mírně teplý suchý;

5 = mírně teplý mírně vlhký;

6 = mírně teplý (až teplý);

7 = mírně teplý vlhký;

8 = mírně chladný vlhký;

- **druhá a třetí pozice** (**..) definuje hlavní půdní jednotku (těch je v ČR 78, označení 01–78); hlavní půdní jednotky (HPJ) zjednodušeným způsobem definují půdní typ, druh a vodní režim;
- **čtvrtá pozice** (...*) podává informaci o sklonitosti a expozici daného konkrétního pozemku; jde o kategorie sklonitosti a expozice, respektive jejich kombinaci vyjádřenou číselným kódem 0–9;
- **pátá pozice** (....*) obdobným způsobem, tj. číselným kódem v rozpětí 0–9, definuje kategorii skeletovitosti a kategorii hloubky půdy, respektive jejich kombinaci.

1.2.2. Klimatické regiony

Celé řešené území se rozkládá v těchto klimatických regionech:

5.**.** = **MT2: mírně teplý, mírně vlhký** – s průměrnou roční teplotou 7–8 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 550–650 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 200–2 500, se střední pravděpodobností suchých vegetačních období (15–30 %), s vláhovou jistotou ve vegetačním období 4 – 10. Do klimatického regionu spadá téměř 100 % území.

7.**.** = **MT4: mírně teplý, vlhký** – s průměrnou roční teplotou 6–7 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 650–750 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 200–2 400, s menší pravděpodobností suchých vegetačních období (5–15 %), s vyšší vláhovou jistotou ve vegetačním období nad 10. Do klimatického regionu spadá pouze 0,1 % území na severním okraji obce.

1.2.3. Hlavní půdní jednotky

Hlavní půdní jednotky (HPJ) mají v řešeném území následující zástupce:

- * 12 ** hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením;

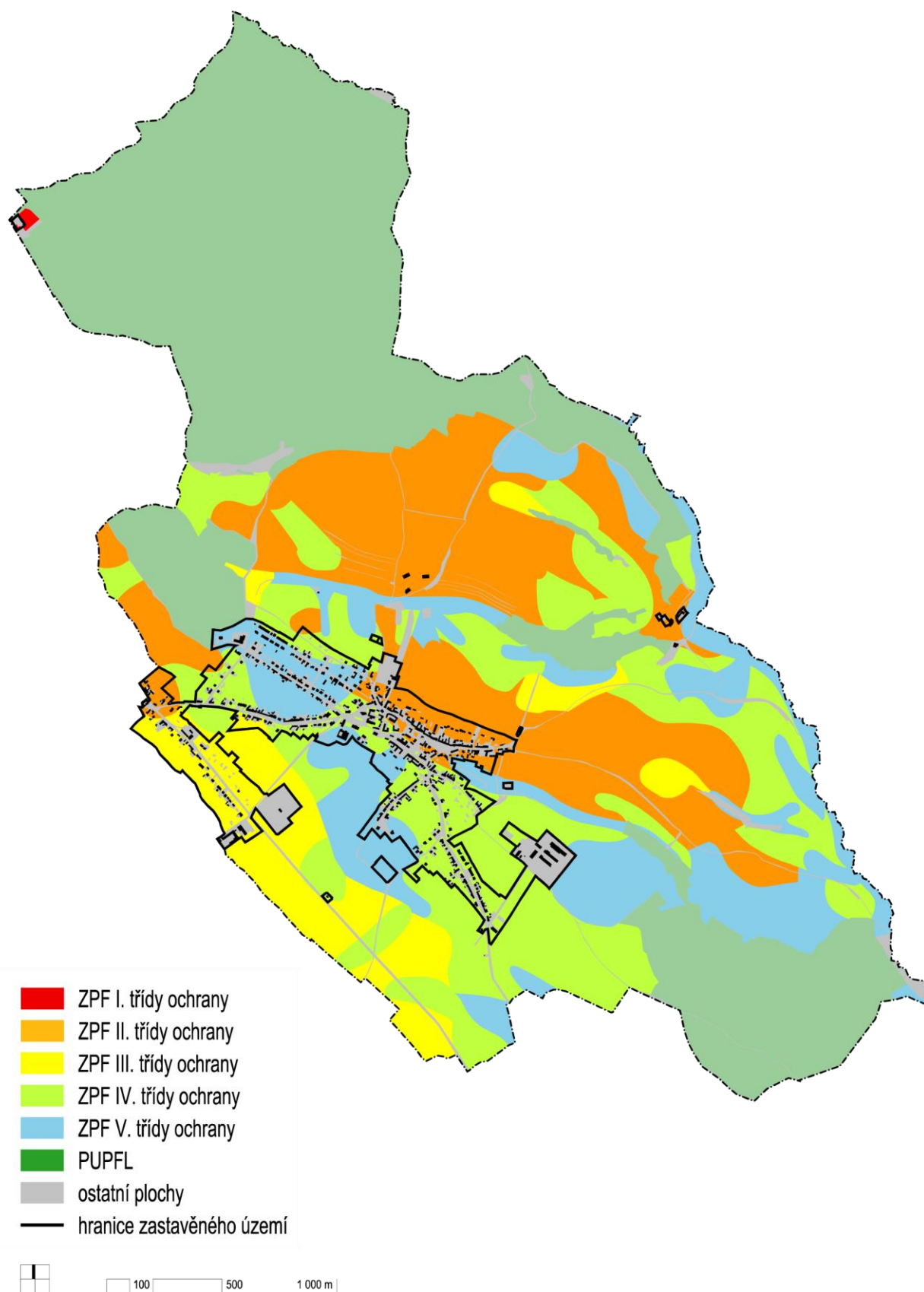
- * 29 ** kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry;
- * 32 ** kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu;
- * 37 ** kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorničí od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách;
- * 40 ** půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici;
- * 41 ** půdy jako u HPJ 40 avšak zrnitostně středně těžké až velmi těžké s poněkud příznivějšími vláhovými poměry;
- * 45 ** hnědozemě oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí; středně těžké, až slabě štěrkovité, náchylné k dočasnému zamokření;
- * 47 ** pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 50 ** kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (s výjimkou břidlic, lupků, siltovců a usazenin karpatského flyše), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 58 ** fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé;
- * 68 ** gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim;
- * 77 ** mělké strže do hloubky 3 m s výskytem koluvizemí, regozemí, kambizemí a dalších, s erozními smyvy orníc, různé zrnitosti, bezskeletovité až silně skeletovité, pro zemědělské využití málo vhodné.

1.2.4. Struktura BPEJ v řešeném území

V řešeném území se v důsledku kombinace podmínek klimatických (klimatický region VT), pedogenetických (výše uvedené HPJ) a pedofyzikálních vyskytují následující bonitované půdně ekologické jednotky:

BPEJ	v řešeném území celkem ha	tj. % z řešeného území	třída ochrany ZPF
5.12.10	23,33	2,60	II.
5.29.01	48,52	5,41	II.
5.29.11	100,70	11,22	II.
5.29.14	2,56	0,29	III.
5.29.41	4,16	0,46	IV.
5.29.51	36,08	4,02	IV.
5.29.54	5,07	0,57	V.
5.32.01	55,07	6,14	III.
5.32.04	24,42	2,72	IV.
5.32.11	109,74	12,23	IV.
5.32.14	68,32	7,62	V.
5.32.41	3,82	0,43	IV.
2.32.44	5,83	0,65	V.
5.32.51	5,94	0,66	IV.
5.32.54	11,28	1,26	V.
5.37.56	1,93	0,22	V.
5.40.78	1,81	0,20	V.
5.41.68	2,82	0,31	V.
5.41.77	5,45	0,61	V.
5.45.11	5,42	0,60	III.
5.47.10	3,88	0,43	III.
5.50.51	1,18	0,13	IV.
5.58.00	2,10	0,23	II.
5.68.11	24,76	2,76	V.
5.77.89	0,91	0,10	V.
7.29.01	0,67	0,07	I.
7.68.11	0,30	0,03	V.
bez	341,06	38,02	–
celkem	897,16 ha	100,00 %	

Obr. E.2: Tabulka s přehledem výskytu bonitovaných půdně ekologických jednotek v řešeném území; zdroj: ÚAP



Obr. E.3: Struktura půdního fondu – členění půd podle tříd ochrany

1.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek rozdělen do pěti tříd ochrany. Rozdělení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany.

Za zábor zemědělských půd pro nezemědělské využití jsou stanoveny odvozy v závislosti na třídě ochrany půdy.

Třídy ochrany zemědělské půdy:

- I. třída – bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin – možnost odejmout ze ZPF pouze výjimečně pro obnovu ekologické stability krajiny nebo pro liniové stavby zásadního významu;
- II. třída – zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti – podmíněně odnímatelné ze ZPF, s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné;
- III. třída – půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod – v ÚP možno využít pro eventuální výstavbu;
- IV. třída – půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními; jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat – využitelné i pro výstavbu;
- V. třída – půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením; většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné – nezemědělské využití je efektivnější, výjimkou jsou zájmy ochrany ŽP (ochranná pásma, chráněná území apod.).

Následující tabulka uvádí přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se nachází v řešeném území, v členění podle třídy ochrany (s uvedením celkové plochy jednotlivých tříd a jejich podílu na ploše celého katastrálního území).

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	bez
7.29.01	5.12.10	5.29.14	5.29.41	5.29.54	
	5.29.01	5.32.01	5.29.51	5.32.14	
	5.29.11	5.45.11	5.32.04	5.32.44	
	5.58.00	5.47.10	5.32.11	5.32.54	
			5.32.41	5.37.56	
			5.32.51	5.40.48	
			5.50.51	5.41.68	
				5.41.77	
				5.68.11	
				5.77.89	
				7.68.11	
0,67 ha	174,66 ha	66,93 ha	185,36 ha	128,50 ha	341,06 ha
0,07 %	19,47 %	7,46 %	20,66 %	14,32 %	38,02 %

Obr. E.4: Tabulka s přehledem BPEJ zastoupených v řešeném území podle tříd ochrany (včetně podílu na rozloze řešeného území)

Nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany tvoří dohromady 19,54 % řešeného území. Půdy bez přidělené třídy ochrany a bonifikace tvoří 38,02 %. Jedná se o půdy na pozemcích určených k plnění funkce lesa a o ostatní půdy.

1.4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území se nachází zemědělské pozemky s vloženými investicemi. Jedná se o odvodněné (meliorované) pozemky o celkovém rozsahu cca 17,56 ha, rozptýlené na několika místech v řešeném území.

1.5. Pozemkové úpravy

Nejúčinnějším nástrojem na realizaci opatření sloužících k posílení ekologické stability území jsou v současné době komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). V k. ú. Zbraslav na Moravě byly komplexní pozemkové úpravy zahájeny. V současné době jsou pozemkové úpravy v počáteční fázi, kdy probíhá zaměření skutečného stavu.

1.6. Zdroje nerostných surovin

Vzhledem k tomu, že v řešeném území těžba neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, leden 2023);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

2.1. Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF se skládá z části textové doplněné o tabulkovou přílohu a z části grafické.

Grafickou částí je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (číslo II/03), který je zpracován v měřítku 1 : 5 000 shodném s měřítkem Hlavního výkresu (I/02). Ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny rozvojové plochy Územního plánu, plochy půd podle třídy ochrany, průběh hranic BPEJ včetně jejich kódů (s uvedením třídy ochrany za lomítkem), informace o vložených investicích (odvodnění) a hranice zastavěného území.

Všechny údaje o výměrách byly při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Plochy o výměře do 100 m² (druhy pozemků, zastoupení BPEJ) byly zanedbány.

Podklady použité pro výpočet výměr a pro zpracování grafické části:

- struktura půdního fondu (rozložení jednotlivých kultur zemědělských pozemků) podle podkladů katastrální mapy platné k lednu 2023;
- zastavěné území vymezené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k datu 1. 1. 2023 na základě stavu území a podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí;
- údaje o BPEJ, které byly převzaty z územně analytických podkladů SO ORP Rosice; zařazení BPEJ do tříd ochrany je v souladu vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- údaje o investicích vložených do půdy (odvodnění), které byly převzaty z územně analytických podkladů SO ORP Rosice.

2.2. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je provedeno pro rozvojové plochy (respektive plochy změn) Územního plánu. Tyto plochy jsou podle významu rozlišeny na plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině.

- **Plochy přestavby** – jsou určeny pro zástavbu nebo pro související využití – také mohou být určeny například pro veřejná prostranství; plochy veřejných prostranství jsou uvažovány v kategorii z ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy přestavby jsou situovány v zastavěném území, jedná se zde o změnu stávajícího nevhodného využití nebo struktury zástavby, o doplnění prostupnosti území nebo o „zahušťování“ zastavěného území, které alespoň částečně snižuje potřebu rozvoje na nově vymezených zastavitelných plochách.

- **Plochy zastavitelné** – stejně jako plochy přestavby jsou určeny pro zástavbu (včetně liniových staveb dopravní infrastruktury – silnic, účelových komunikací, cyklostezek, apod.) a s ní související využití – také například pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň; plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně jsou uvažovány v kategorii ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy zastavitelné jsou navrženy pro rozvoj mimo zastavěné území.

- **Plochy změn v krajině** – jsou určeny pro změny zejména nestavebního charakteru v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy), např. pro změnu kultury, zalesnění, ÚSES či vodohospodářské využití.

V Územním plánu jsou vymezeny níže uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako plochy stabilizované nebo jako plochy změn (rozvojové) – jako plochy přestavby, plochy zastavitelné nebo plochy změn v krajině.

SV	plochy smíšené obytné venkovské;
RX	plochy rekreace jiné;
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné;
OUK	plochy občanského vybavení všeobecného;
OV	plochy občanského vybavení veřejného;
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy;
OS	plochy občanského vybavení – sport;
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné;
DU	plochy dopravy všeobecné;
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných;
ZP	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy;
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné;
AU	plochy zemědělské všeobecné;
LU	plochy lesní všeobecné;
WU	plochy vodní a vodních toků.

Zjednodušené tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu jsou umístěny přímo v textové části, kompletní tabulka je zařazena na konci této části Odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL je provedeno ve zvláštních kapitolách.

2.3. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení je součástí tabulky přiložené na konci kap. E Odůvodnění ÚP. Souborné tabulky pro plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině jsou vloženy v kap. E 2.3.1.

2.3.1. Souborné tabulky pro návrh Územního plánu

V následujících tabulkách jsou uvedeny celkové výměry pro jednotlivé typy ploch podle významu a v závěru pak souborná tabulka. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Uvedena je vždy:

- celková výměra ploch;
- předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu;
- část předpokládaného záboru ZPF, který leží v zastavěném území;
- část předpokládaného záboru ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF.

Plochy, které mají vliv na celkový rozsah záboru ZPF, jsou rozděleny do tří skupin:

- zábor pro **plochy přestavby** – zábor ZPF je reálný ve značném rozsahu, ale dotčené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území;
- zábor pro **plochy zastavitelné** – zábor ZPF je reálný, část pozemků bude ale sloužit jako zahrady rodinných domů (čili nebudou ze ZPF vyjmuty);

- zábor pro **plochy změn v krajině** – zábor ZPF je reálný, ale plochy nebudou zastavěny. Z následujících tabulek je patrné, že se v Územním plánu předpokládá zábor 1,99 ha ZPF pro plochy přestavby (vše v zastavěném území), 47,32 ha ZPF pro zastavitelné a 1,20 ha pro plochy změn v krajině. Celkem se předpokládá v Územním plánu maximální zábor 50,51 ha ZPF.

Rozsah skutečného záboru ale bude nižší, protože například u bydlení / ploch smíšených obytných (které tvoří 20,77 ha pozemků pro předpokládaný zábor ZPF) lze očekávat reálnou zastavěnost parcel do 35 % (včetně zpevněných ploch), zbytek bude využíván jako zahrady.

plochy přestavby		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	2,01	1,70	1,70	0,07
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	0,30	0,29	0,29	0,04
Celkem		2,31	1,99	1,99	0,11

Obr. E.5: Tabulka s plochami přestavby – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy zastavitelné		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	20,78	20,77	–	0,20
RX	plochy rekreace jiné	3,62		–	1,44
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné	4,70		–	0,00
OU	plochy občanského vybavení všeobecné	0,06		–	–
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,34	0,34	–	0,15
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,10	0,04	–	0,04
OS	plochy občanského vybavení – sport	6,41	6,41	–	0,00
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné	0,50	0,50	–	0,00
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	6,52	5,83	–	0,43
ZP	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	5,38	5,09	–	0,00
celkem		48,40	47,32	0,00	2,26

Obr. E.6: Tabulka s plochami zastavitelnými – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy změn v krajině		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,20	1,20	–	0,00
celkem		1,20	1,20	0,00	0,00

Obr. E.7: Tabulka s plochami změn v krajině – zjednodušený přehled celkových výměr

kompletní vyhodnocení rozvojových ploch		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
plochy přestavby		2,31	1,99	1,99	0,11
plochy zastavitelné		48,40	47,32	0,00	2,26
plochy změn v krajině		1,20	1,20	0,00	0,00
celkem		51,91	50,51	1,99	2,37

Obr. E.8: Tabulka s kompletním zjednodušeným vyhodnocením rozvojových ploch nového ÚP

2.3.2. Struktura zemědělského půdního fondu na plochách pro předpokládaný zábor

Ve vazbě na zastavěné území se ve většině případů nachází půdy nižší kvality. Půdy II. třídy ochrany se nachází převážně na severovýchod od zástavby. Půdy I. třídy ochrany se v řešeném území nachází pouze na jednom místě na severu území, zcela mimo veškeré rozvojové záměry. Vzhledem k tomu, že snahou řešení územního plánu je navázat na stávající zástavbu a udržet kompaktní tvar sídla, není možné se záborům půd II. třídy ochrany zcela vyhnout.

Struktura půdního fondu, který je dotčen předpokládaným zábořem ZPF, je v členění podle tříd ochrany uvedena v následujících tabulkách.

třída ochrany ZPF	výměra předpokl. záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]	charakteristika třídy ochrany půdy
I.	0,00	0,0 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nejvyšší stupeň ochrany ZPF
II.	2,37	4,7 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné
III.	16,35	32,4 %	půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany ZPF
IV.	16,32	32,3 %	půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu
V.	15,45	30,6 %	půdy nejnižší kvality, jejichž jiné, než zemědělské využití je v mnoha případech účelnější než zemědělské obhospodařování
celkem	50,51	100,0 %	

Obr. E.9: Tabulka s vyhodnocením struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle tříd ochrany

2.3.3. Vložené investice na plochách pro předpokládaný zábor

Navrženým řešením jsou dotčeny pozemky s vloženou investicí (odvodněné pozemky), a to v celkovém rozsahu 1,44 ha. Jedná se o odvodněné pozemky situované v lokalitě Farská niva, určené pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských (SV) a navazujících ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) a ploch občanského vybavení – sportu (OS), a pozemky v blízkosti stávající ČOV, určené pro rozvoj ploch technické infrastruktury všeobecné (TU).

V případě realizace záměru na rozvojové ploše by byla nejprve podrobněji zkoumána skutečná funkčnost zařízení a následně by byla přijata taková opatření, aby byl minimalizován dopad na okolní zemědělské pozemky a aby funkčnost systému na okolních pozemcích zůstala zachována.

Údaje o dotčené výměře odvodněných pozemků jsou u každé rozvojové plochy uvedeny v tabulkové části v závěru této kapitoly.

2.3.4. Srovnání rozsahu rozvoje dosud platného ÚP a návrhu nového ÚP

Dosud platný „Územní plán obce Zbraslav“ byl vydán v roce 2010. Dále je uváděn jako „ÚPO 2010“.

Srovnání je provedeno zejména pro rozvojové/návrhové plochy určené pro zástavbu nad rámec aktuálního zastavěného území, což je důležité hlavně pro dosud platný ÚP, z něhož již byla část návrhových ploch pro zástavbu využita (tedy leží uvnitř současného zastavěného území). Doplněny jsou ale také plochy určené pro doplnění zeleně v nezastavěném území.

Srovnání je provedeno v následující tabulce a zobrazeno pro přehlednost na přiložených schématech zachycujících rozvojové plochy dosud platného a nově připravovaného územního plánu. V tabulce jsou k sobě pro přehlednost přiřazeny nejvíce odpovídající typy

ploch obou územních plánů (např. „plochy bydlení/plochy smíšené obytné venkovské“), v některých případech to ale nemusí být zcela přesné.

Při srovnávání je potřeba mít na paměti, že se jedná o dva rozdílné dokumenty, které vznikly za jiných podmínek. Liší se jak metodikou zpracování a způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak právním prostředím, ve kterém vznikly. Srovnání těchto územních plánů může být proto jen zcela rámcové.

srovnání rozvojových ploch (nad rámec aktuálního zastavěného území)		ÚPO 2010 [ha]	návrh ÚP 2023 [ha]	rozdíl [ha]
	plochy obytné / plochy smíšené obytné venkovské	23,37	20,78	-2,59
	plochy výroby a smíšené výrobní / plochy smíšené výrobní všeobecné	8,03	4,70	-3,33
	plochy občanské vybavenosti / plochy občanského vybavení všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a plochy občanského vybavení – hřbitovy	3,70	0,50	-3,20
	plochy rekreační / plochy občanského vybavení – sport a plochy rekreace jiné	7,45	10,03	2,58
	plochy technické infrastruktury / plochy technické infrastruktury všeobecné	0,00	0,50	0,50
... celkem plochy pro zástavbu		42,55	36,51	-6,04
	plochy komunikací / plochy veřejných prostranství všeobecných	0,00	6,52	6,52
	plochy veřejné zeleně / plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	0,00	5,38	5,38
... celkem plochy pro komunikace a veřejná prostranství		0,00	11,90	11,90
	plochy ochrany krajiny / plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,51	1,20	-0,31
	plochy lesní prvovýrobní / plochy lesní všeobecné	0,96	0,00	-0,96
	vodní plochy a toky / plochy vodní a vodohospodářské všeobecné	1,12	0,00	-1,12
... celkem plochy pro ostatní zeleň (vč. ÚSES)		3,59	1,20	-2,39

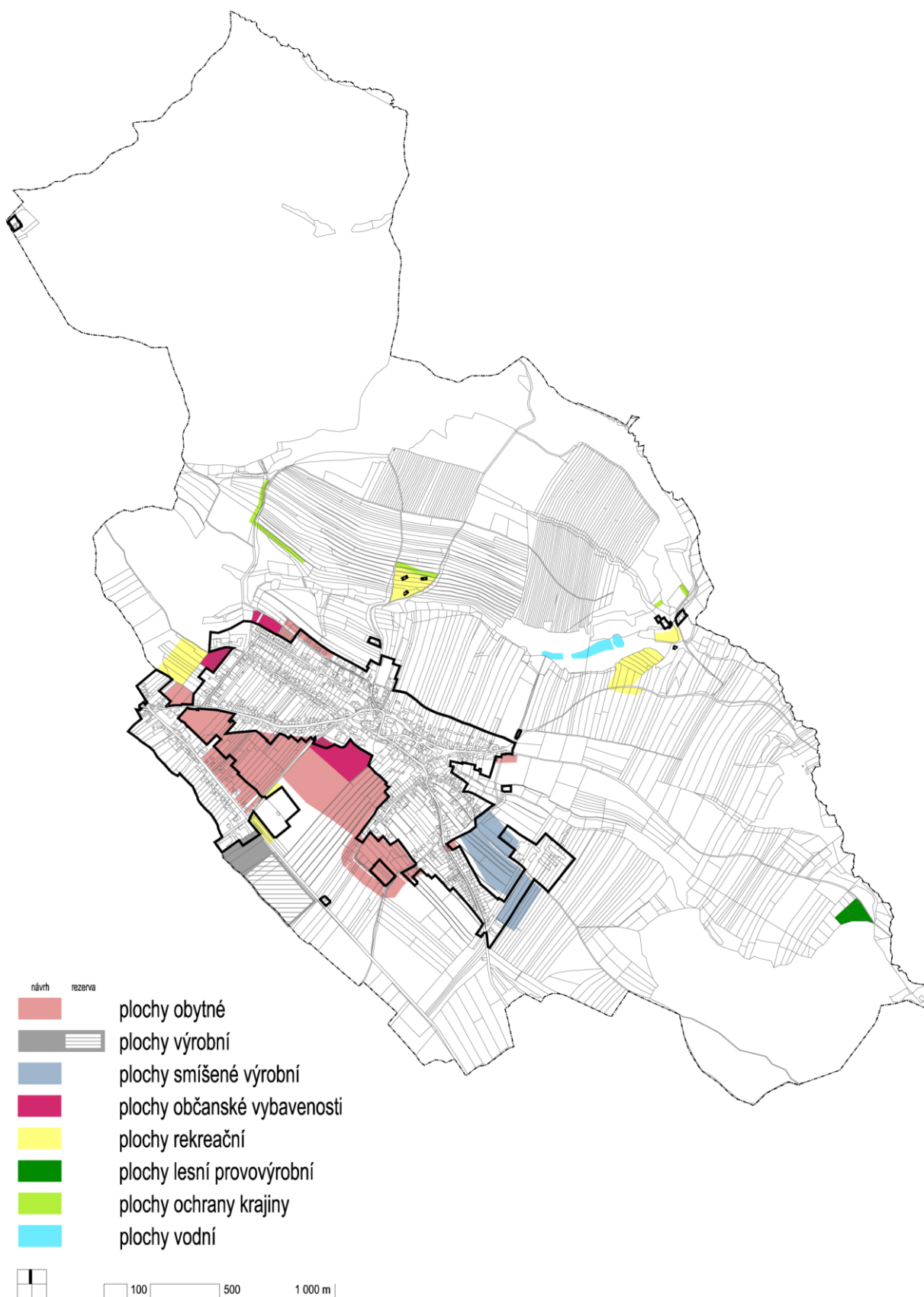
Obr. E.10: Tabulka se srovnáním rozsahu rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010 a v návrhu nového ÚP 2023

Ze srovnání je patrné, že nový ÚP vymezuje pro zástavbu o 6,04 ha ploch méně, než je výměra nevyužitých rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010 (jedná se o plochy za hranicí zastavěného území). Hlavním důvodem je vymezení rozvojových ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení, ploch výroby a ploch pro sport a rekreaci v menším rozsahu.

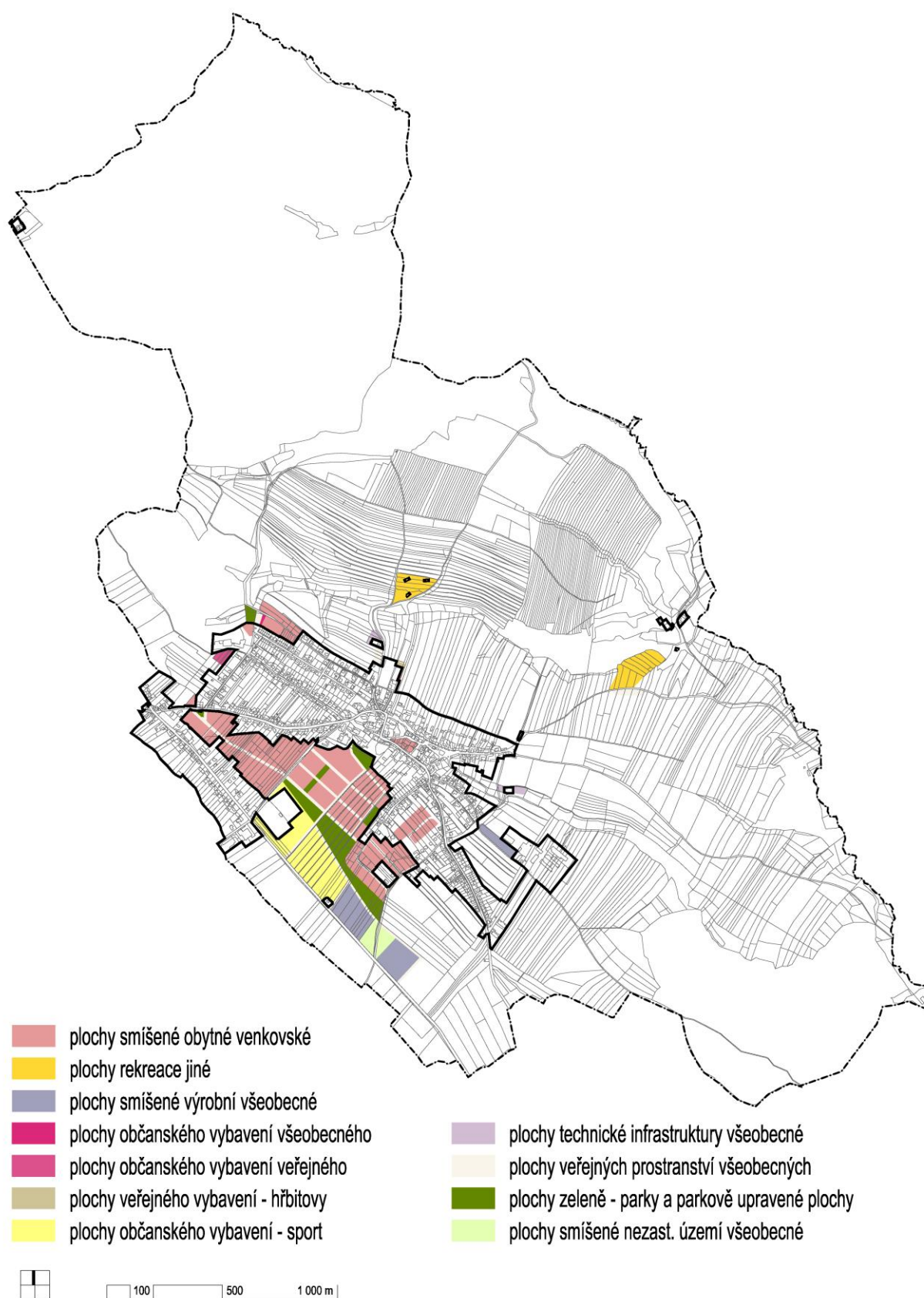
Velký rozdíl v rozsahu vymezených rozvojových ploch je u ploch pro komunikace a veřejná prostranství. Jedná se především o vymezení ploch veřejných prostranství (pro místní komunikace a pro veřejnou zeleň – parky) v rámci rozvojových lokalit pro zástavbu. Zde je nicméně potřeba podotknout, že rozdíly jsou způsobeny také rozdílnou metodikou tvorby srovnávaných územních plánů.

Rozdíl je v rozsahu vymezení ploch ostatní zeleně. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území, plochy lesa a plochy vodní a vodohospodářské. V platném ÚPO 2010 jsou navrženy všechny zmíněné rozvojové plochy. V návrhu ÚP jsou navrženy pouze rozvojové plochy smíšené nezastavěného území.

Rozmístění rozvojových ploch je patrné z příložených schémat.



Obr. E.11: Schéma rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010



Obr. E.12: Schéma rozvojových ploch v návrhu nového ÚP 2023

2.4. Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu

2.4.1. Prokázání potřeby a nezbytnosti navrženého řešení

Vyhodnocení potřeby vymezení rozvojových ploch pro hlavní funkce (tj. pro bydlení a podnikatelské aktivity) je uvedeno v kap. C 3. odůvodnění ÚP.

Z ní vyplývá toto:

- **Rozvoj bydlení** – Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti silniční dopravou (obcí prochází silnice II. třídy II/395, dobrá dostupnost dálnice D1), dobré dojezdové vzdálenosti do měst Rosice, Velká Bíteš a Brno a ke zvyšování standardu bydlení a jeho přibližování západním zemím (tj. zvyšování průměrné obytné plochy na obyvatele a snižování počtu obyvatel v bytech) je pro rozvoj obce v budoucích cca 30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 16–24 ha.
- **Rozvoj podnikatelských aktivit** – Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti silniční dopravou (obcí prochází silnice II. třídy II/395, dobrá dostupnost dálnice D1), k zajištění rovnováhy mezi rozvojem bydlení a rozvojem pracovních příležitostí a ke zvýšení počtu pracovníků, kteří nebudou muset vyjíždět za prací mimo obec je pro rozvoj obce v budoucích cca 30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu, skladování a komerční vybavení) v rozsahu 1,9–5,6 ha.
- **Rozvoj ostatních funkcí** – v návaznosti na rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit je nutné počítat i s navazujícím rozvojem veřejné infrastruktury a dalších „doplňkových“ aktivit, tj. veřejných prostranství, veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury, sportovního a veřejného vybavení.

2.4.2. Prokázání výhodnosti navrženého řešení

Rozvoj obce je navržen tak, aby byl zachován a rozvíjen **kompaktní tvar zástavby**, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a krajinného rázu. Cílem je zajistit **jasnou hranici obce směrem do krajiny**. Princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se Územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné).

Část rozvojových ploch je umístěna i uvnitř současné zástavby (**plochy přestavby**), cílem je využít pro rozvoj obce dosud neefektivně využitá, zpravidla nezastavěná, pozemky a snížit tak potřebu rozvoje na „zelené louce“.

S ohledem na současné uspořádání území (současná zástavba, existující komunikace, a infrastruktura) jsou **rozvojové plochy vymezeny ve více lokalitách po okraji** stávajícího sídla. Tím je zajištěna rovnováha v rozvoji obce a podmínky pro přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury (žádná z lokalit není „přetížena“ na úkor zbytku sídla).

Využití významné části rozvojových ploch je **podmíněno zpracováním územní studie** (viz kap. D 13 odůvodnění ÚP vč. schématu). Pro část rozvojových ploch jsou stanoveny **prvky regulačního plánu**, které zpřesňují podmínky pro zástavbu (viz kap. J odůvodnění ÚP vč. schématu). Všechny uvedené požadavky jsou stanoveny s cílem **zajistit a podpořit kvalitní a efektivní využití území** (také s přihlédnutím ke kvalitním zemědělským půdám, které jsou návrhem dotčeny).

Téměř všechny rozvojové lokality určené pro smíšenou obytnou zástavbu jsou doplněny plochami určenými pro každodenní rekreaci obyvatel (parky, zelené pásy). Území pro veřejně přístupnou zeleň jsou tak integrální součástí budoucí zástavby. Další údaje odůvodňující priority rozvoje obce jsou uvedené v kap. D 4.2. odůvodnění ÚP.

Odůvodnění vymezení jednotlivých typů rozvojových ploch.

V níže uvedené tabulce je přehledně uvedeno, jakou část předpokládaného záboru tvoří jednotlivé typy ploch podle způsobu využití v pořadí podle velikosti podílu na celkovém záboru.

typ rozvojové plochy podle využití		výměra plochy [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	podíl na celkovém záboru ZPF	pořadí
SV	plochy smíšené obytné venkovské	22,79	22,47	44,5 %	1.
OS	plochy občanského vybavení – sport	6,41	6,41	12,7 %	2.
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	6,82	6,12	12,1 %	3.
ZP	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	5,38	5,09	10,1 %	4.
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné	4,70	4,70	9,30 %	5.
RX	plochy rekreace jiné	3,62	3,59	7,1 %	6.
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,20	1,20	2,40 %	7.
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné	0,50	0,50	1,0 %	8.
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,34	0,34	0,7 %	9.
OU	plochy občanského vybavení všeobecného	0,06	0,06	0,1 %	10.
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,10	0,04	0,1 %	11.
DU	plochy dopravy všeobecné	–	–	–	–
AU	plochy zemědělské všeobecné	–	–	–	–
LU	plochy lesní všeobecné	–	–	–	–
WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné	–	–	–	–
celkem		51,91	50,51	100,00 %	–

Obr. E.13: Tabulka s navrženými rozvojovými plochami a jejich podílem na celkovém záboru ZPF

V dalším textu je doplněno zdůvodnění vymezení jednotlivých typů ploch, a to v pořadí podle rozsahu vyžadovaného záboru ZPF. **Odůvodnění navrženého řešení je také součástí kap. D Odůvodnění ÚP.**

1) Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné venkovské, které jsou primárně určeny pro bydlení, tvoří největší část současně zastavěného území obce a také mají významný podíl na rozvojových plochách vymezených v ÚP. Bydlení jako jedna ze základních funkcí je doplněno souvisejícím zázemím pro obyvatele (veřejné vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň

apod.). Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Podrobné odůvodnění rozsahu požadovaných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kapitole C 3.2. tohoto odůvodnění.

Rozvojové plochy smíšené obytné jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. Rozvojové plochy smíšené obytné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva – západ“** (plochy SV.052, SV.053, SV.171, SV.172 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – vymezena jižně od centra obce, v prostoru mezi kulturním domem a fotbalovým hřištěm, umístění rozvojové lokality vychází z platného Územního plánu obce Zbraslav, vydaného v roce 2010 (dále jen „platný ÚP“); určená především pro zástavbu rodinných domů, částečně také pro bytové domy; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu, lokalita leží převážně na ZPF IV. a V. třídy ochrany, v menší míře jsou zastoupeny půdy III. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); plochami jsou dotčeny pozemky s vybudovaným odvodněním (dle údajů ÚAP); při realizaci bude nutné zjistit stav odvodňovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování lokality zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny odtokové poměry v území;
- **lokalita „Farská niva – východ“** (plochy SV.049, SV.050, SV.098, SV.099, SV.174 a SV.176 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – vymezena jižně od centra obce, vyplňuje území mezi lokalitou „Farská niva – západ“ a zástavbou podél ulice Šefranice; umístění rozvojové lokality vychází z platného Územního plánu obce Zbraslav, vydaného v roce 2010 (dále jen „platný ÚP“); určená především pro zástavbu rodinných domů, plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; využití lokality je podmíněno zpracováním územní studie; mimo to je využití plochy podmíněno předchozím zastavěním plochy Z.4 a navýšením kapacity ČOV; téměř celá lokalita leží na ZPF V. třídy ochrany, pouze okrajově zasahuje do půd IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „Dolní Padělky“** (plochy SV.092, SV.094, SV.096, SV.097 v rámci zastavitelné plochy Z.2, plochy SV.182 a SV.183 v rámci plochy přestavby P.3) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce v prostoru mezi ulicemi Šefranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP a navazuje na stávající

zástavbu rodinných domů; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace), která bude sloužit k obslužnosti rodinných domů a zajistí propojení mezi stávajícími ulicemi; zahuštění zástavby uvnitř stabilizovaného území umožní plocha přestavby P.3 – veřejné prostranství všeobecné, propojující ulice Malinovského a Padělky; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu; zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně na půdách V. třídy ochrany ZPF, jen malá část se dotýká půd III. třídy ochrany ZPF a plocha přestavby zasahuje do půd IV. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);

- **lokality „Březina“** (plochy SV.030 a SV.055 v rámci zastavitelné plochy Z.4) – vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace); využití území je podmíněno zpracováním územní studie; mimo to je využití plochy podmíněno předchozím zastavěním plochy Z.5 a navýšením kapacity ČOV; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokality „Šlapalova – jih“** (plochy SV.031, SV.057 a SV.058 v rámci zastavitelné plochy Z.5, plocha přestavby P.1) – vymezena západně od historického jádra obce, na severu přiléhá k ulici Šlapalova a vyplňuje území mezi stávající zástavbou v ulicích Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; prostupnost území směrem k ulici Březina zajistí pěší průchod v ploše přestavby P1; využití území ve východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie; mimo to je využití plochy podmíněno předchozím zastavěním ploch Z.1 a Z.2; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany, přičemž převládají půdy IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokality „Šlapalova – sever“** (plocha SV.060 v rámci zastavitelné plochy Z.6) – vymezena západně od historického centra obce, na jihu přiléhá k ulici Šlapalova; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinného domu; plocha smíšená obytná venkovská bude obsloužena ze stávající plochy dopravy silniční; lokalita leží na ZPF IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokality „Jiráskova-Nová“** (plocha SV.067 v rámci zastavitelné plochy Z.8, plochy SV.068 a SV.190 v rámci zastavitelné plochy Z.9 a plocha SV.064 v rámci plochy přestavby P.2) – vymezena severozápadně od historického jádra obce podél ulice Jiráskova a v zakončení ulice Nová; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP (částečně pro bydlení a částečně pro občanskou vybavenost); určená převážně pro výstavbu rodinných domů a z menší části pro občanské vybavení komerční; plochy smíšené obytné venkovské budou obslouženy ze stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, dále jsou plochy smíšené obytné venkovské doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných a zeleně – parky a parkově upravené plochy; zastavitelná plocha Z.8 leží téměř celá na půdách IV. třídy ochrany; zastavitelná plocha Z.9 leží cca z poloviny na půdách II. třídy ochrany ZPF a z poloviny na půdách IV.

třídy ochrany (částečně se jedná o zábor nejkvalitnějších půd); plocha přestavby P.2 leží na půdách V. třídy ochrany;

- **lokality „Masarykova“** (plocha SV.012 v rámci plochy přestavby P.5) – vymezena v centru obce podél ulice Masarykovy; zahrnuje blok s převahou rodinných domů, jejichž stavebně technický stav z velké míry nevyhovuje současným požadavkům. Zachování stávajícího funkčního využití je v dané lokalitě žádoucí, proto jsou pozemky vymezeny jako plocha smíšená obytná venkovská. Rozvoj bloku nelze z hlediska prostorového uspořádání považovat za ukončený, proto jsou tyto pozemky vymezeny jako plocha přestavby; část plochy leží na pozemcích ZPF II. a IV. třídy ochrany ZPF (částečně se tedy jedná o zábor nejkvalitnějších půd).

2) Plochy občanského vybavení – sport (OS)

Plochy sportovního vybavení se v Územním plánu vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně pro rekreaci obyvatel. Jejich vymezení zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek pro soudržnost obyvatel.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení – sport vymezeny v této lokalitě:

- **lokality „U hřiště“** (plochy OS.102 a OS.135 v rámci zastavitelné plochy Z.3) – plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající areál fotbalového hřiště a mohou být využity pro rozšíření areálu a vybudování odpovídajícího zázemí či rozšíření palety sportovních aktivit; částečně je rozvoj občanského vybavení – sportu v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; lokality leží na ZPF III., IV. a V. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); plochou OS.102 jsou dotčeny pozemky s vybudovaným odvodněním (dle údajů ÚAP); při realizaci bude nutné zjistit stav odvodňovacího systému a zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny odtokové poměry v území.

3) Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)

Plochy smíšené výrobní jsou v Územním plánu vymezeny pro podnikatelské aktivity, výrobu a skladování. Jsou vymezeny za účelem zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Plochy smíšené výrobní všeobecné jsou vymezeny v této lokalitě:

- **lokality „Horní Padělky“** (plocha HU.133 v rámci zastavitelné plochy Z.16 a plocha HU.129 v rámci zastavitelné plochy Z.17) – vymezena v přiměřené vzdálenosti od stávající i navržené obytné zástavby v lokalitě „Padělky“ na severu; od zastavitelné plochy Z.2 (rodinné domy) je oddělena plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy, mezi plochami výroby jsou vloženy plochy smíšené nezastavěného území, které protíná cesta (prodloužení ulice Padělky); lokality leží na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); zastavitelné plochy pro výrobu vymezené v platném ÚP jsou pro rozvoj podnikatelských aktivit z různých důvodů nedostupné, proto byly vymezeny nové plochy, výhodně umístěné při silnici II/395; vytvoření podmínek pro vznik nových pracovních míst v obci je ve veřejném zájmu.
- **Lokality „U zemědělského družstva“** (plocha HU.085 v rámci zastavitelné plochy Z.19) – vymezena v sousedství stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné HU.084

(areál bývalého JZD a přilehlý areál soukromého zemědělce). Plocha je převzata z platného územního plánu Zbraslav. Slouží pro případný rozvoj stávající výrobní lokality.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je obecně uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění.

4) Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Rozvojové plochy veřejné zeleně jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a současným trendům trávení volného času a rekreace obyvatel. Navrženy jsou zejména ve vazbě na rozvojová území určená pro obytnou zástavbu, u kterých potřeba vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné zeleně) vyplývá také z §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podrobnější odůvodnění koncepce veřejné zeleně je uvedeno v kapitole D 6.1.2. tohoto odůvodnění.

5) Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Rozvojové plochy pro veřejná prostranství jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby obsluhy ostatních rozvojových ploch (především ploch smíšených obytných venkovských), a který je nutný pro zachování či zlepšení prostupnosti územím. Podmínky ploch veřejných prostranství všeobecných umožňují jejich doplnění stromořadím pro možnost vytvoření jasného přechodu mezi sídlem a krajinou.

Podrobnější odůvodnění koncepce prostupnosti územím je uvedeno v kapitole D 6.1.1. tohoto odůvodnění.

6) Plochy rekreace jiné (RX)

Plochy rekreace jiné jsou Územním plánem vymezeny pro zajištění podmínek rekreace obyvatel. Jejich vymezení zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel.

Plochy rekreace jiné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „U mlýna“** (plocha RX.119 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – vymezena v návaznosti na stávající plochu sjezdovky; rozvojová plocha rekreace je v tomto území navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; vzhledem k odloučené poloze stranou od obce je stanovena nízká hladina zastavenosti – počítá se zde pouze se stavbami nutnými k zajištění provozu sjezdovky; v lokalitě je dále vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného určená především pro parkování návštěvníků rekreační plochy; lokalita leží na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF, částečně zasahuje na půdy V. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „V Kobylencích“** (plocha RX.112 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – vymezena v místě bývalé drůbežárny, severně od centra obce; rozvojová plocha pro rekreaci je v této lokalitě navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; v areálu se nachází tři budovy vymezené jako zastavěné území, proto bylo přikročeno k vymezení zastavitelné plochy; s ohledem na polohu odtrženou od obce byla zvolena extenzivní funkce území ve prospěch rekreace s možností ubytování; téměř celá lokalita leží na

půdách II. třídy ochrany ZPF, okrajová jižní část lokality zasahuje na půdy V. třídy ochrany.

7) Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce. V plochách smíšených nezastavěného území mohou být zahrnuty pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Odůvodnění koncepce smíšeného nezastavěného území (a tedy návrhu ploch smíšených nezastavěného území) je uvedeno v kapitole D 7.1. odůvodnění Územního plánu.

Odůvodnění vymezení ÚSES je uvedeno v kapitole D 7.9. odůvodnění ÚP.

8) Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle Územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. A odůvodnění ÚP).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „U školy“** (plocha OV.062 v rámci zastavitelné plochy Z.7) – plocha určená pro novou mateřskou školu, vhodně umístěná naproti základní škole, rozvoj občanského vybavení pro potřeby školství je v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; lokalita leží částečně na půdách II. třídy ochrany a částečně na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF (částečně se tedy jedná o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu);
- **lokalita „U hřbitova“** (plocha OV.039 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha určená pro případné rozšíření technického zázemí obce; navazuje na hasičskou zbrojnici a vhodně doplňuje zastavěné území směrem k navržené cestě (PU.022), která zajišťuje obsluhu zemědělských pozemků tak, aby nebylo nadměrně zatěžováno zastavěné území, zejména úzká ulice před hřbitovem; lokalita leží na půdách II. třídy ochrany ZPF (jedná se o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu).

9) Plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění vhodných podmínek pro zajištění vhodných podmínek odpadového hospodářství (rozšíření kompostárny) a pro prostorově rozsáhlejší prvky technické infrastruktury související s vodním hospodářstvím, především čištěním odpadních vod (rozšíření ČOV).

Podrobnější odůvodnění koncepce technické infrastruktury je uvedeno v kapitole D 6.4. tohoto odůvodnění.

10) Plochy občanského vybavení všeobecného (OU)

Plochy občanského vybavení všeobecného jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro veškeré občanské vybavení, a to jak komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby nerušivého charakteru apod.), tak veřejného charakteru (tj. správa, bezpečnost, kultura, sport, zdravotnictví, vzdělávání apod.).

V Územním plánu je rozvojová plocha občanského vybavení všeobecného vymezena v této lokalitě:

- **lokalita „Jiráskova-Nová“** (plocha OU.185 v rámci zastavitelné plochy Z.8) – vymezena severozápadně od historického jádra obce mezi zakončením ulic Jiráskova a Nová; rozvoj občanského vybavení je v této lokalitě navržen již v platném ÚP Zbraslav; určena především pro výstavbu veterinární ordinace; plocha občanského vybavení všeobecného bude obsloužena z rozvojové plochy veřejného prostranství všeobecného; celá lokalita leží na půdách IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd).

11) Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Občanské vybavení – hřbitovy je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Dle Územního plánu se jedná zejména o plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu (viz kap. A tohoto odůvodnění).

V Územním plánu je rozvojová plocha veřejného vybavení vymezena v této lokalitě:

- **lokalita „U hřbitova“** (plocha OH.038 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha určená pro rozvoj hřbitova, navazující na stávající hřbitov; menší část lokality leží na ZPF II. třídy ochrany (jedná se tedy o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu).

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že navržené řešení je nejvýhodnější, respektive, že jiným uspořádáním rozvojových ploch by nebylo dosaženo z pohledu urbanistického ani z pohledu ochrany ZPF významně lepšího řešení.

2.4.3. Prokázání veřejného zájmu

Veřejný zájem je v případě návrhu ÚP Zbraslav představován především těmito záležitostmi:

- vytvořením podmínek pro rozvoj efektivně uspořádané smíšené obytné zástavby v návaznosti na existující infrastrukturu, včetně zlepšení využitelnosti zbývajících, dříve vymezených zastavitelných ploch;
- vytvořením podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit s potenciálem vytvoření nových pracovních míst při využití stávající infrastruktury;
- vytvoření podmínek pro zajištění obsluhy sídla veřejnou infrastrukturou (včetně veřejných prostranství a veřejné zeleně) a zvyšování úrovně občanského vybavení;
- vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavěném území;
- vytvoření podmínek pro prostupnost a obsluhu území včetně podpory cyklistické dopravy;
- vytvoření podmínek pro doplnění kompaktního tvaru sídla a vytvoření hranice mezi zástavbou a krajinou;
- vytvořením podmínek pro harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla (zejména bydlení, práce a rekreace) a harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny (včetně doplnění zeleně v krajině).

Rozvoj navržený v ÚP Zbraslav představuje veřejný zájem obce na svém vlastním rozvoji s pozitivním vlivem na soudržnost obyvatel (rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury) a ekonomický rozvoj území (zvýšení zaměstnanosti, podpora podnikání).

2.4.4. Úpravy po společném jednání

Na základě pokynů pořizovatele a určeného zastupitele došlo k následujícím úpravám, které se dotýkají záboru ZPF. Odůvodnění těchto úprav je součástí odůvodnění uvedeného v předchozích kapitolách, konkrétně v kap. 2.4.1., 2.4.2. a 2.4.3. tohoto odůvodnění. Výměry předpokládaného záboru uvedené v předešlých kapitolách tyto úpravy zohledňují.

Úpravy, které zvyšují předpokládaný zábor ZPF:

- V návaznosti na již projednanou plochu smíšenou obytnou venkovskou SV.068 (dříve označená SV-068) byla doplněna nová návrhová plocha SV.190 o rozsahu 0,47 ha. Požadavek vychází z jednání určeného zastupitele se zpracovatelem komplexních pozemkových úprav a souvisí s vymezením obvodu KPÚ.
- V návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní všeobecnou HU.084 (dříve HS-084) byla doplněna rozvojová plocha HU.085 o výměře 0,66 ha.

Úpravy, které nezvyšují předpokládaný zábor ZPF:

- Zastavitelná plocha Z4 byla nově metodicky pojata. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu.

- V lokalitě Horní Padělky (Z16, Z17, K1, K2) došlo k úpravě rozsahu následujících ploch: HU.129, HU.133, MU.131, MU.132, PU.130, PU.178, ZP.179, ZP.189, AU.128. Výsledkem je zmenšení ploch smíšených výrobních všeobecných o 1,22 ha ve prospěch ploch zeleně a ploch zemědělských.
- V rámci zastavěného území byla stabilizovaná plocha SV.012 (dříve SV-012) upravena na plochu přestavby. Rozsah plochy se nemění.
- V návaznosti na aktuální stav zastavěnosti lokality Z.2 byla zrušena část návrhového koridoru veřejného prostranství PU.177 a nahrazena plochou smíšenou obytnou venkovskou a plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy.

2.4.5. Závěr

Navržené řešení vytváří vhodné podmínky pro budoucí rozvoj obce, a to v rozsahu odpovídajícím jejímu významu a umístění ve struktuře osídlení. S ohledem na polohu obce a vazby na okolní území, kvalitní veřejnou infrastrukturu včetně dobrého dopravního napojení je v ÚP navrženo zejména doplnění ploch pro bydlení a souvisejících ploch veřejných prostranství, ploch pro výrobu a občanské vybavení a ploch pro rekreační účely (sport, parky, krajinná zeleň).

Rozvoj obce je směřován zejména k vytvoření kompaktního sídla s efektivním využitím zabíraných nejkvalitnějších půd. Veřejný zájem obce na vlastním rozvoji převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF. Řešení návrhu ÚP Zbraslav není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Rozvojovými plochami vymezenými v Územním plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

4. TABULKOVÁ ČÁST VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulkové části jsou v souladu s požadavkem vyhlášky č. 271/2019 Sb. (Tabulka č. 2 v příloze) vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro všechny rozvojové plochy v členění podle typů ploch s rozdílným způsobem využití. V posledním sloupci je uvedeno, jaká část plochy je situována na rozvojových plochách dosud platného ÚPO 2010 (překryv s rozvojovými plochami dosud platného ÚP) na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany. Vzhledem k rozdílům v metodice těchto dokumentací jsou zde zařazeny překryvy příslušných odpovídajících funkcí (např. překryv plochy smíšené obytné venkovské v návrhu ÚP s plochou obytnou v dosud platném ÚPO 2010). Rovněž jsou zde zařazeny rozvojové plochy, vymezené v rámci zpřesnění rozvojové lokality (např. v případě, že v lokalitě návrhové plochy pro bydlení v platném ÚPO 2010 došlo k jejímu „rozřezání“ formou vymezení ploch veřejných prostranství, resp. zpřesnění konkrétního řešení dané lokality). V závěru je uvedena podrobná souborná tabulka v členění pro jednotlivé typy ploch.

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
P.5	012	SV	0,39	0,08	-	0,07	-	0,01	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.1	028	SV	1,61	1,61	-	-	-	0,08	1,53	-	-	0,06	-	-	1,61	0,00	původně plocha pro občanské vybavení
Z.4	030	SV	3,21	3,21	-	-	1,89	1,32	-	-	-	-	-	-	3,17	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.5	031	SV	1,01	1,01	-	-	0,11	0,90	-	-	-	-	-	-	0,89	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.18	049	SV	0,35	0,34	-	-	-	-	0,34	-	-	-	-	-	0,33	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.18	050	SV	0,88	0,88	-	-	-	-	0,88	-	-	-	-	-	0,88	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.1	052	SV	0,63	0,63	-	-	-	0,18	0,45	-	-	0,08	-	-	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.1	053	SV	0,63	0,63	-	-	0,20	0,43	-	-	-	-	-	-	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.4	055	SV	2,51	2,51	-	-	2,51	-	-	-	-	-	-	-	2,49	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.5	057	SV	0,28	0,28	-	-	0,17	0,11	-	-	-	-	-	-	0,27	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.5	058	SV	0,66	0,66	-	-	0,25	0,41	-	-	-	-	-	-	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.6	060	SV	0,14	0,14	-	-	-	0,14	-	-	-	-	-	-	0,14	0,00	původně plocha pro bydlení

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
P.2	064	SV	0,19	0,19	-	-	-	-	0,19	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.8	067	SV	0,67	0,67	-	-	-	0,67	-	-	-	-	-	0,67	0,00		původně plocha pro bydlení a občanské vybavení
Z.9	068	SV	0,32	0,32	-	0,20	-	0,12	-	-	-	-	-	0,21	0,18		původně část plochy pro bydlení
Z.2	092	SV	1,30	1,30	-	-	-	-	1,30	-	-	-	-	1,16	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.2	094	SV	0,97	0,97	-	-	-	-	0,97	-	-	-	-	0,97	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.2	096	SV	0,80	0,80	-	-	0,04	-	0,76	-	-	-	-	0,69	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.2	097	SV	0,59	0,59	-	-	-	-	0,59	-	-	-	-	0,53	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.18	098	SV	0,94	0,94	-	-	-	-	0,94	-	-	-	-	0,94	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.18	099	SV	0,90	0,90	-	-	-	-	0,90	-	-	-	-	0,90	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.1	171	SV	0,76	0,76	-	-	0,02	0,57	0,17	-	-	0,18	-	0,76	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.1	172	SV	0,76	0,76	-	-	-	0,65	0,11	-	-	-	-	0,76	0,00		původně plocha pro bydlení
Z.18	174	SV	0,17	0,17	-	-	-	0,13	0,04	-	-	-	-	0,13	0,00		původně část plochy pro bydlení

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
Z.18	176	SV	0,22	0,22	-	-	-	-	0,22	-	-	-	-	-	0,21	0,00	původně plocha pro bydlení
P.3	182	SV	0,92	0,92	-	-	-	0,64	0,27	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
P.3	183	SV	0,51	0,51	-	-	-	0,47	0,04	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.9	190	SV	0,47	0,47	-	-	0,01	0,46	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
SV / celkem			22,79	22,47	0,00	0,27	5,20	7,29	9,70	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	18,63	0,18	-
Z.12	112	RX	1,48	1,45	-	1,44	-	-	0,02	-	-	-	-	-	1,47	1,40	původně plocha pro rekreaci
Z.13	119	RX	2,14	2,14	-	-	0,43	1,69	0,02	-	-	-	-	-	2,11	0,00	původně plocha pro rekreaci
RX / celkem			3,62	3,59	0,00	1,44	0,43	1,69	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,58	1,40	-
Z.17	129	HU	1,83	1,83	-	-	1,62	0,21	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.16	133	HU	2,21	2,21	-	-	2,03	0,18	0,00	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.19	085	HU	0,66	0,66	-	-	-	0,66	-	-	-	-	-	-	0,66	0,00	původně plocha pro výrobu
HU / celkem			4,70	4,70	0,00	0,00	3,65	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,66	0,00	-
Z.8	185	OU	0,06	0,06	-	-	-	0,06	-	-	-	-	-	-	0,02	0,00	původně část plochy pro občanské vybavení

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
	OU / celkem		0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	-
Z.11	039	OV	0,03	0,03	-	0,03	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.7	062	OV	0,31	0,31	-	0,12	-	0,12	0,07	-	-	-	-	0,29	0,11	původně plocha pro občanské vybavení	
	OV / celkem		0,34	0,34	0,00	0,15	0,00	0,12	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
Z.11	038	OH	0,10	0,04	-	0,04	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
	OH / celkem		0,10	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
Z.3	102	OS	2,15	2,15	-	-	2,15	-	-	-	-	0,49	-	0,43	0,00	původně část plochy pro rekreaci	
Z.3	135	OS	4,26	4,26	-	-	1,22	3,00	0,04	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
	OS / celkem		6,41	6,41	0,00	0,00	3,37	3,00	0,04	0,00	0,00	0,49	0,00	0,43	0,00	-	
Z.15	082	TU	0,25	0,25	-	-	-	-	0,25	-	-	0,12	-	0,00	0,00	-	
Z.10	071	TU	0,25	0,25	-	-	-	0,13	0,12	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
	TU / celkem		0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,13	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
P.4	008	PU	0,05	0,04	-	0,04	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.11	022	PU	0,80	0,43	-	0,43	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
Z.10	037	PU	0,23	0,23	-	-	-	0,23	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.1	051	PU	1,25	1,25	-	-	0,19	0,32	0,74	-	-	0,09	-	1,25	0,00	původně plocha pro bydlení a občanské vybavení	
Z.4	056	PU	0,37	0,37	-	-	0,37	-	-	-	-	-	-	0,37	0,00	původně plocha pro bydlení	
Z.8	066	PU	0,19	0,19	-	-	0,00	0,18	-	-	-	-	-	0,16	0,00	původně část plochy pro občanské vybavení	
P.3	091	PU	0,25	0,25	-	-	-	0,19	0,06	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.2	095	PU	0,78	0,51	-	-	-	-	0,51	-	-	-	-	0,53	0,00	původně část plochy pro bydlení	
P.1	105	PU	0,02	0,02	-	-	0,02	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.14	121	PU	0,32	0,32	-	-	0,03	0,28	-	-	-	-	-	0,27	0,00	původně plocha pro rekreaci	
Z.17	130	PU	0,38	0,38	-	-	0,27	0,10	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	
Z.5	169	PU	0,30	0,30	-	-	0,03	0,27	-	-	-	-	-	0,28	0,00	původně plocha pro bydlení	
Z.3	177	PU	0,80	0,80	-	-	0,46	0,17	0,17	-	-	-	-	0,01	0,00	původně část plochy pro bydlení	

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
Z.16	178	PU	0,22	0,22	-	-	0,21	-	0,01	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.18	186	PU	0,86	0,81	-	-	-	0,01	0,80	-	-	-	-	-	0,74	0,00	původně část plochy pro bydlení
PU / celkem			6,82	6,12	0,00	0,47	1,58	1,75	2,29	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	3,61	0,00	-
Z.1	027	ZP	0,54	0,54	-	-	-	0,00	0,54	-	-	-	-	-	0,53	0,00	původně plocha pro občanské vybavení
Z.5	059	ZP	0,08	0,08	-	-	-	0,08	-	-	-	-	-	-	0,08	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.8	065	ZP	0,29	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Z.3	100	ZP	1,90	1,90	-	-	0,17	0,02	1,71	-	-	-	-	-	0,16	0,00	původně část plochy pro bydlení
Z.3	101	ZP	0,91	0,91	-	-	0,86	0,00	0,05	-	-	0,37	-	-	0,23	0,00	původně část plochy pro bydlení
Z.1	170	ZP	0,15	0,15	-	-	0,03	0,12	-	-	-	0,01	-	-	0,15	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.1	173	ZP	0,15	0,15	-	-	-	0,06	0,09	-	-	0,04	-	-	0,15	0,00	původně plocha pro bydlení
Z.18	175	ZP	0,28	0,28	-	-	-	-	0,28	-	-	-	-	-	0,20	0,00	původně část plochy pro bydlení

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
Z.16	179	ZP	0,44	0,44	-	-	0,27	-	0,17	-	-	-	-	-	0,02	0,00	původně část plochy pro bydlení
Z.16	189	ZP	0,64	0,64	-	-	0,54	-	0,10	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
ZP / celkem			5,38	5,09	0,00	0,00	1,87	0,28	2,94	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	1,52	0,00	-
K.2	131	MU	0,53	0,53	-	-	-	0,53	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	-
K.1	132	MU	0,67	0,67	-	-	0,25	0,42	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	-
MU / celkem			1,20	1,20	0,00	0,00	0,25	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-

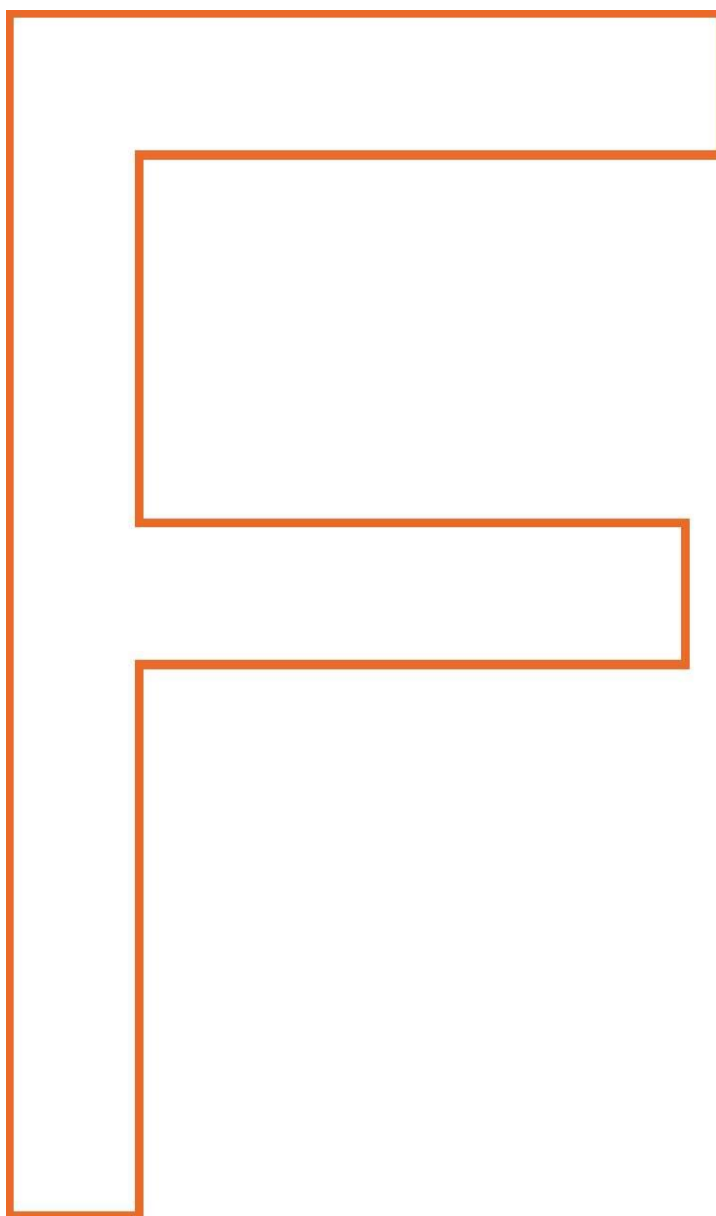
Tab. E.14: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny rozvojové plochy

kód rozvojové plochy	kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			pozn.
					I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	
	SV / celkem		22,79	22,47	0,00	0,27	5,20	7,29	9,70	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	18,63	0,18	
	RX / celkem		3,62	3,59	0,00	1,44	0,43	1,69	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,58	1,40	
	HU / celkem		4,70	4,70	0,00	0,00	3,65	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,66	0,00	
	OU / celkem		0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	
	OV / celkem		0,34	0,34	0,00	0,15	0,00	0,12	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	OH / celkem		0,10	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	OS / celkem		6,41	6,41	0,00	0,00	3,37	3,00	0,04	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,43	0,00	
	TU / celkem		0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,13	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PU / celkem		6,82	6,12	0,00	0,47	1,58	1,75	2,29	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	3,61	0,00	
	ZP / celkem		5,38	5,09	0,00	0,00	1,87	0,28	2,94	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	1,52	0,00	
	MU / celkem		1,20	1,20	0,00	0,00	0,25	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

	Celkem vše		51,92	50,52	0,00	2,37	16,35	16,32	15,44	0,00	0,00	1,32	0,00		28,45	1,58	
	podíl			100 %	0,0 %	4,7 %	32,4 %	32,3 %	30,6 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,0 %		56,3 %	3,1 %	

Tab. E.15: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny rozvojové plochy

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

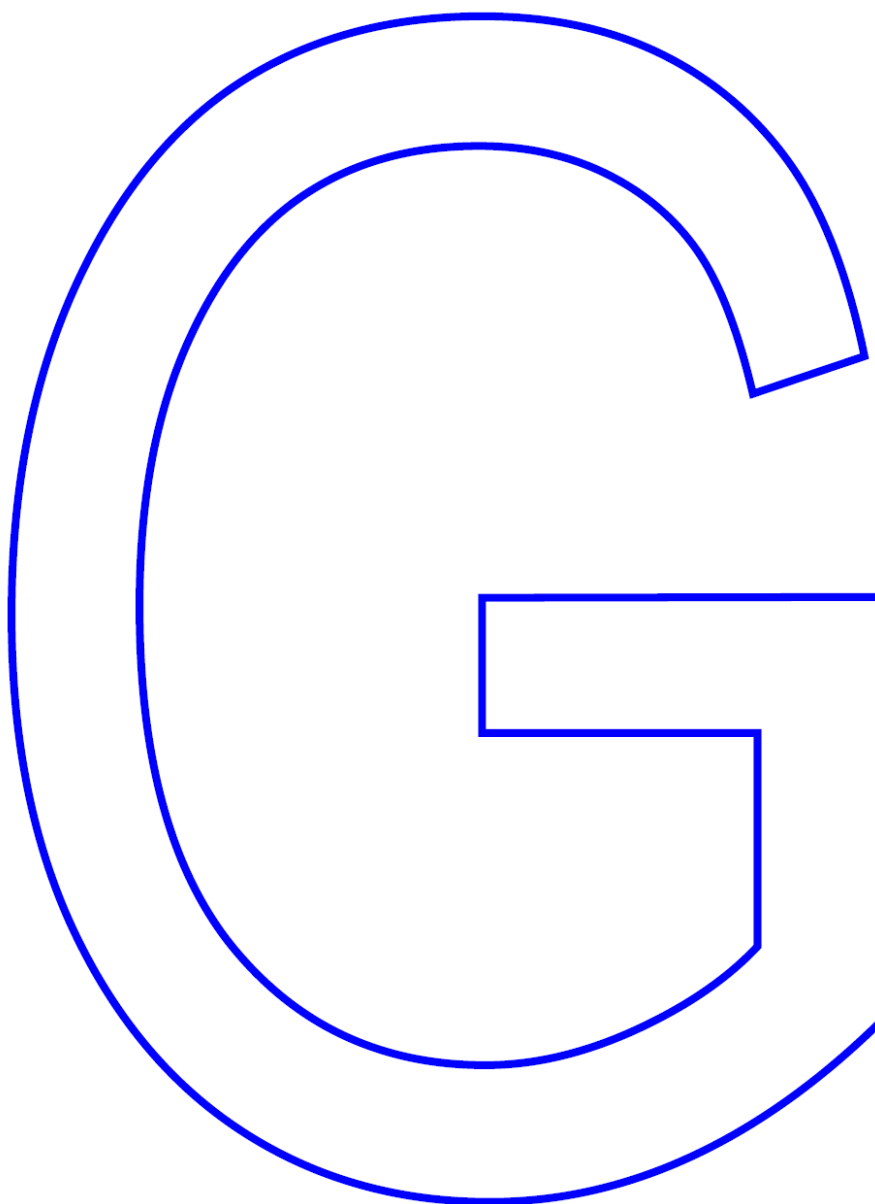


1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

V územním plánu je vymezen koridor nadmístního významu, který není řešen v ZÚR JMK, ve znění pozdějších aktualizací:

- **CNZ.01** – koridor určený pro dvojitě vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík; nové vedení umožní zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu; souvisí s plánovaným postupným útlumem sítě 220 KV; jedná se o zpřesnění koridoru E27 z PÚR ČR ve stopě stávajícího vedení 220 kV.

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNU



1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání Územního plánu Zbraslav bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Zbraslav 353/Z27/2022 ze dne 1. 6. 2020.

Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Zbraslav byly splněny, viz následující body. Původní číslování zadání je uvedeno v závorkách nadpisů.

V textu je uveden kompletní text zadání *italikou*, k jednotlivým částem je **tučně** doplněno vyhodnocení jejich splnění v ÚP.

1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce, ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury (A.)

Požadavky v sobě zahrnují jednotlivé požadavky na urbanistickou koncepci, na koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Požadavky jsou roztríděny dle Přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. na požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění její Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (dále jen „PÚR ČR“), ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR JMK“), z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice aktualizovaných v roce 2020 (dále jen „ÚAP Rosice“), z doplňujících Průzkumů a rozborů (knesl kynčl architekti, 2022) a včetně požadavků obce a veřejnosti nebo z projednávání s dotčenými orgány.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav stanovuje základní koncepci rozvoje území a ochrany a rozvoje jeho hodnot v bodě 4. textové části územního plánu. Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, kterým jsou stanoveny funkční a prostorové podmínky (viz bod 8. textové části územního plánu).

1.1.1. Požadavky z PÚR ČR související s řešeným územím (A.1.)

- a) (čl. 14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*
- b) (čl. 14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

- c) (čl. 16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- d) (čl. 18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- e) (čl. 19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- f) (čl. 20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- g) (čl. 20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- h) (čl. 22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- i) (čl. 23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- j) (čl. 24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- k) (čl. 24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- l) (čl. 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
- V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

- m) (čl. 26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- n) (čl. 28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- o) (čl. 30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu s aktuálně platnou PÚR ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5) a respektuje její republikové priority. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území, vyplývajícími z PÚR ČR, ve znění pozdějších aktualizací, je popsán v kapitole H 1. odůvodnění Územního plánu.

1.1.2. Požadavky ze ZÚR JMK související s řešeným územím (A.2.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR)

- a) (bod 2) *Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury;*
- b) (bod 3a) *Vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;*
- c) (bod 3c) *vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje;*
- d) (bod 8c) *Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;*
- e) (bod 8d) *Vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;*
- f) (bod 10) *Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny;*
- g) (bod 16b) *Vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;*

- h) (bod 16d) Vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot;
- i) (bod 411) Zohlednit územní podmínky stanovené pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik Domašovského krajinného typu a zpřesnit vymezení jednotlivých typů krajiny a jejich cílových charakteristik;
- j) (bod 217) Zohlednit koridor technické infrastruktury TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna; dle vyjádření KU JMK, OÚP - koridor není v souladu s požadavky platné politiky územního rozvoje, nelze podle něj rozhodovat, nelze jej proto zahrnout do návrhu zadání ÚP Zbraslav, jako požadavek vyplývající ze ZUR JMK a je nutno ho z návrhu vypustit;
- k) Zohlednit požadavky vyplývající z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu se ZÚR JMK v platném znění (viz také kap. H 2. odůvodnění ÚP), konkrétně:

- (ad bod 2) ÚP Zbraslav je v souladu s touto prioritou tím, že vytváří vhodné podmínky pro rozvoj území obce stanovením urbanistické koncepce (zejména koncepce bydlení a koncepce výroby) a koncepce veřejné infrastruktury (viz zejména body 4., 5. a 6. výrokové části ÚP).
- (ad bod 3a, 3c) ÚP vytváří podmínky pro provázání s okolními sídly a posílení vazeb se sídly v okolních krajích, a to například stanovením koncepce dopravní infrastruktury – viz bod 6.3. výrokové části a výkres I/02 Hlavní výkres ÚP Zbraslav.
- (ad bod 8c) ÚP stanovuje koncepci cyklistické dopravy, která zajišťuje vhodné podmínky pro její rozvoj (viz bod 6.3 výrokové části ÚP).
- (ad bod 8d) ÚP stanovuje koncepci hromadné dopravy, která zajišťuje vhodné podmínky pro její rozvoj (viz bod 6.3 výrokové části ÚP). Hromadná doprava je zajištěna prostřednictvím ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných.
- (ad bod 10) ÚP vytváří podmínky pro přístupnost a prostupnost území (i krajiny), a to především vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství (vhodných pro pěší i cyklistickou dopravu), prvků pěších propojení a stanovením podmínek využití ploch situovaných zejména v nezastavěném území – viz zejména výkres I/02, body 6. a 8. výrokové části ÚP.
- (ad bod 16b) Vymezením ploch smíšených obytných venkovských a stanovením jejich podmínek ÚP umožňuje rozvoj nerušivých podnikatelských aktivit v rámci zastavěného území. Vymezením ploch přestavby ÚP vytváří podmínky pro rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů v zastavěném území (viz zejména I/02 Hlavní výkres a bod 8 výrokové části ÚP).
- (ad bod 16d) ÚP Zbraslav stanovením koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot vytváří komplexní řešení pro rozvoj obce, které vychází ze

současného stavu území a aktuálních podmínek a které vytváří podmínky pro rozvoj obce a zároveň chrání kulturní hodnoty. Vymezením ploch občanského vybavení – sport a vymezením ploch rekreace – jiné vytváří podmínky pro rozvoj aktivit a rekreace. Stanovením podmínek využití ploch, které umožňují rekreační využití krajiny, vytváří podmínky pro rozvoj turistiky a cestovního ruchu (viz bod 8 výrokové části ÚP).

- (ad bod 411) ÚP Zbraslav stanovením základní koncepce rozvoje území (viz bod 4 výrokové části ÚP), vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití vytváří vhodný rámec pro zachování stávajícího charakteru krajinného typu. Stanovením koncepce krajiny (viz bod 7 výrokové části ÚP) ÚP vytváří podmínky pro vznik ekologicky významných segmentů v krajině. Stanovením koncepce prostupnosti územím ÚP vytváří podmínky pro prostupnost krajinou (viz bod 6.1 a 7.6 výrokové části ÚP).
- (ad bod 217) Koridor technické infrastruktury TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov, vymezený v ZÚR JMK, byl PÚR ČR zrušen. ÚP Zbraslav na základě PÚR koridor TEP05 nezohledňuje.

1.1.3. Požadavky z ÚAP Rosice související s řešeným územím (A.3.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR a ZÚR JMK)

- *Požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických a hygienických závad*
 - a) *Brownfield zasahuje do zastavěného území.*
 - b) *Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje*
 - c) *Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území;*
- *Požadavky na zmírnění nebo omezení střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území*
 - a) *Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (lokální);*
 - b) *Zastavitelná plocha zasahuje do lokálního biokoridoru.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí*
 - a) *Mírnit dopady větrné eroze na půdní složku a její biodiverzitu;*
 - b) *Odstranit nebo znovu využít plochy brownfield.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro hospodářský rozvoj*
 - a) *Směřovat hospodářský a územní rozvoj do zastavěného území, zaměřit se na přestavbu a revitalizaci.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek soudržnost společenství obyvatel*
 - a) *Upravit rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel;*
 - b) *Vytvořit podmínky pro příznivější věkovou strukturu obyvatelstva;*
 - c) *Snížit podíl neobydlených bytů.*

> Řešení Územního plánu:

Územní plán respektuje limity a ochranná pásma vyplývající z ÚAP ORP Rosice, odstraňuje závady v mezích, které přináležejí dle právních předpisů územnímu plánu. Jedná se o areál bývalého JZD, který byl stabilizován jako plocha smíšená výrobní všeobecná, což umožňuje mnohostranné využití plochy. Dále se jedná o pozemky, jejichž charakter dnes již neodpovídá zařazení mezi brownfieldy. Na pozemku v ulici Masarykova byla provedena demolice a nyní se zde nachází parkoviště. Plocha je stabilizovaná částečně jako plocha veřejného prostranství všeobecného, částečně jako plocha smíšená obytná venkovská. Na pozemku v ulici Březina je navržena plocha přestavby ve prospěch veřejného prostranství všeobecného pro pěší průchod. Jedná se o ochranné pásmo vodního zdroje JÚ Zbraslav II, který je v současné době mimo provoz. ÚP stanovením podmínek využití ploch zmírňuje dopady zastavěného území na ochranné pásmo.

Řešení územního plánu nemá vliv na zátěž stávající zástavby silnicí II. třídy. Rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou navrženy v odstupu od silnice, v lokalitě „Farská niva“ a „Dolní Padělky“ jsou navíc odcloněny pásem zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Zastavitelná plocha pro rekreaci jinou svým prostorovým vymezením navazuje na areál bývalé drůbežárny. V lokalitě se již vyskytují malé plochy zastavěného území (původní budovy). Předpokládá se extenzivní využití plochy. Prostorové podmínky definují maximální míru zastavěnosti plochy na 10 %.

V ÚP nejsou vymezeny rozvojové plochy, které by zasahovaly do lokálních biokoridorů. Vymezení ÚSES bylo aktualizováno a na základě současného stavu území byla větev lokálního biokoridoru procházející původně lokalitou „V Kobylencích“ odsunuta severněji do lesa

Stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany ÚP vytváří podmínky pro zmírnění dopadů eroze.

Stanovením podmínek využití ploch ÚP umožňuje přestavby, rekonstrukce a revitalizace v zastavěném území (včetně brownfield) – viz bod 8 výrokové části ÚP.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy na základě prognózy vývoje počtu obyvatel. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (převážně ploch obytných smíšených venkovských, ploch smíšených výrobních, ploch občanského vybavení, ploch pro sport a rekreaci a ploch zeleně) ÚP vytváří vhodné podmínky a dobré životní prostředí pro obyvatele různých věkových kategorií.

1.1.4. Požadavky z doplňujících průzkumů a rozborů (A.4.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR, ZÚR JMK a ÚAP)

Provéřít problémy navržené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

a) problémy z hlediska urbanismu

- *riziko vzniku problematické zástavby ve druhé řadě s nedostatečně dimenzovanými přístupovými komunikacemi*
- *střet rozvojových ploch se stávajícím páteřním elektrickým vedením 22 kV*

- *odtržená rozvojová lokalita s nejasným záměrem*
- *rozsáhlé dopravně neobsloužené plochy ve stabilizovaném území*
- *rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení s nutností řešení dopravní obsluhy*
- *zátěž obytné zástavby hlukem a prachem ze silniční dopravy (silnice II/395)*
- *střet rozvojové plochy s ochranným pásmem IIa. stupně vodního zdroje (JÚ Zbraslav II)*
- *střet rozvojových ploch se stávajícím vedením VTL plynovodu a páteřním elektrickým vedením 22 kV*
- *rozvojové plochy pro zástavbu na půdách II. třídy ochrany*

b) problémy z hlediska veřejné infrastruktury

- *plochy pro rozvoj průmyslové výroby jsou obsluhovány přes obytnou zástavu*
- *omezené možnosti navýšení kapacity ČOV*
- *chybějící veřejná prostranství parkového charakteru*

c) problémy z hlediska uspořádání krajiny

- *splavování půdy do zastavěného území obce*
- *rozlehlé bloky orné půdy bez rozptýlené zeleně*

> Řešení Územního plánu:

ÚP neumožňuje výstavbu v druhé řadě.

Řešení ÚP počítá s přeložkou elektrického vedení 22kV a s uložením kabelů pod zem. Pro tyto účely ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury CNU.01.

ÚP plán obsahuje odůvodnění návrhu rozvojových ploch s popisem záměru v rozvojové lokalitě.

ÚP plán stanovením podmínek ploch (hlavně ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných) umožňuje obsluhu území a navrhuje pro rozvojové plochy bydlení odpovídající dopravní infrastrukturu.

V ÚP plánu je navržena zeleň, která má snížit hlukovou a prachovou zátěž na zastavěném území.

Jedná se o ochranné pásmo vodního zdroje JÚ Zbraslav II, který je v současné době mimo provoz. ÚP stanovením podmínek využití ploch zmírňuje dopady zastavěného území na ochranné pásmo.

ÚP nenavrhuje plochy, které by byly ve střetu s trasou plynovodu VTL.

Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území obce, aby snížily nároky na dopravní infrastrukturu. V některých případech není možné se vyhnout záborům ZPF II. třídy ochrany. V případě návrhu rozvojové plochy rekreace jiné se jedná o využití areálu bývalé drůbežárny.

V ÚP plánu jsou rozvojové plochy pro výrobu vymezeny v návaznosti na silnici II. třídy.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy technické infrastruktury všeobecné pro rozšíření ČOV.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy pro zeleň – parky a parkově upravené plochy.

V ÚP je stanovena koncepce zemědělské krajiny, která vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a pro zvýšení ekologické stability území.

1.1.5. Požadavky obce (A.5.)

- *prověřit stabilizaci stávajících ploch občanské vybavenosti a rekreace*
- *prověřit zajištění rozšíření ploch pro občanskou vybavenost*
- *prověřit stanovení minimální/maximální velikosti pozemků*
- *prověřit prostorové uspořádání pro stabilizované území i zastavitelné plochy*
- *výstavbu nových rodinných domů a dalších staveb podmínit realizací inženýrských sítí na vlastní náklady*
- *prověřit a případně neumožnit výstavbu RD formou „závleků“, vytváření slepých ulic a staveb typu „dům za domem“*
- *prověřit umístování mobilheimů a podobných zařízení pro rekreaci na území obce*
- *prověřit možnost založení vodní plochy pro účely zadržování vody v krajině*
- *prověřit vnitřní, cyklistickou a pěší dopravu s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch, včetně koncepčního řešení klidové dopravy.*
- *prověřit stávající plochy pro výrobu a skladování s možností změny funkčního využití a případného drobného rozšíření (max. do 1 ha)*
- *prověřit možnosti parkování v obci a navrhnout přiměřená opatření na jejich zlepšení*
- *prověřit stanovení stupně automobilizace a podle toho navrhnout počet parkovacích stání pro novou výstavbu, zejména pro bydlení*
- *prověřit návrh opatření na zemědělském půdním fondu s cílem snížení erozní ohroženosti půd a zvýšení ekologické stability území.*
- *respektovat historický půdorys obce včetně památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů.*
- *prověřit možnost rozšíření nových ploch na okrajích obce.*
- *prověřit případně omezit vymezení nových ploch ve volné krajině*
- *prověřit zajištění segregace jednotlivých urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemného obtěžování (výroba (i zemědělská) a bydlení, sport a doprava apod.) tzn. vytvořit podmínky pro optimalizaci funkčních využití jednotlivých ploch*
- *prověřit navrhování veřejných prostranství pro veřejnou zeleň*
- *Kromě urbanizace nových ploch budou prověřeny i kvalitativní změny (přestavby) stávajícího zastavěného území.*
- *Návrh nových ploch bude vymezen vylučovací metodou formou definování nezastavitelných nebo podmíněně zastavitelných území (ochranná pásma technické infrastruktury, ochrana přírody, ap.).*
- *Prověřit možnost stanovení prvků regulačního plánu dle § 43 odst. 3 stavebního zákona*
- *Prověřit požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání*

> Řešení Územního plánu:

Územní plán prověřil stávající plochy občanského vybavení a rekreace a na základě stávajícího stavu vymezil rozvojové plochy.

Územním plánem není stanovena minimální / maximální velikost pozemků.

V Územním plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz bod 2.2 a bod 8 výrokové části).

Územní plán nedovoluje výstavbu v druhé řadě (formu tzv. závleků) a umístování mobilheimů a podobných zařízení.

Územním plánem nejsou navrženy nové vodní plochy. Vodní toky a plochy je možné umístit v celém řešeném území (viz bod 8.1 výrokové části).

Pro zajištění podmínek cyklistické dopravy ÚP stanovuje koncepci cyklistické dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP). Cyklistická doprava je zajištěna prostřednictvím ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných a stanovením jejich podmínek.

V ÚP byly prověřeny stávající plochy pro výrobu a dle současného stavu území byly navrženy rozvojové plochy výrobní smíšené všeobecné.

ÚP stanovuje koncepci statické dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP); stanovuje stupeň automobilizace a stanovením podmínek využití ploch umožňuje parkování vozidel v jednotlivých typech ploch. Parkování vozidel u obytné zástavby se bude odehrávat v rámci pozemků rodinných domů.

V ÚP je stanovena koncepce zemědělské krajiny, která vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a pro zvýšení ekologické stability území.

ÚP respektuje historický půdorys obce a památky na území obce. Stanovením základní koncepce rozvoje, ochrany a rozvoje hodnot (viz bod 4 výrokové části ÚP) zajišťuje ochranu historických hodnot v území včetně památek a zajímavých objektů.

V návrhu ÚP bylo prověřeno umístění nových rozvojových ploch. Na základě stávajícího stavu území byly navrženy rozvojové plochy v nejhodnějších lokalitách a v co největší míře v návaznosti na zastavěné území. Ve většině případů se jedná o využití rozvojových ploch vymezených v dosud platném ÚP.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy, které by se mohly vzájemně rušit, odděleně.

Rozvojové plochy byly vymezeny vylučovací metodou s ohledem na současný stav a limity v území.

V ÚP byly stanoveny plochy s prvky regulačního plánu.

Byly prověřeny požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání ÚP.

1.1.6. Podněty veřejnosti a právnických osob k prověření (A.6.)

Prověřit podněty občanů a právnických osob převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů:

a) *Prověřit požadavky na vymezení ploch pro bydlení v níže uvedených lokalitách:*

- *Farská niva*
- *Dolní Padělky*

- Záhumenice
 - Za kostelem
 - u školy
- b) *Prověřit požadavky na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity, výrobu a výrobní služby v lokalitě U žlíbku*
- c) *Prověřit požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání*

> Řešení Územního plánu:

ÚP byly prověřeny požadavky na vymezení ploch pro bydlení ve výše uvedených lokalitách a vymezeny rozvojové plochy pro bydlení.

ÚP byly prověřeny požadavky na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity, výrobu a výrobní služby v lokalitě U žlíbku a vymezeny rozvojové plochy smíšené výrobní všeobecné.

1.1.7. Požadavky dotčených orgánů uplatněné během projednávání návrhu zadání (A.7.)

Kopie stanovisek a připomínek jsou nedílnou součástí zadání

1. ČGS, Praha: ze dne 29.4.2022 čj.: ČGS-441/22/307 SOG-441/0308/2022
popisují geologickou stavbu a významné geologické lokality, uvádějí, že v dotčeném území nejsou chráněná ložisková území, dobývací prostory, výhradní ložiska nerostných surovin, ložiska nevyhrazeného nerostu ani prognózní zdroje. V k.ú. Zbraslav nejsou evidována poddolovaných území. Radonové riziko na řešeném území převládá středí, ale vyskytuje se i minimální část území v nízké úrovni (viz přiložená mapa).

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko České geologické služby.

2. Sekce majetková Ministerstva obrany, Brno, ze dne 20.4.2022 čj.: 129453/2022-1322-OÚZ-BR
požadují: respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP-jev 102a) omezení pro výškové stavby nad 30m. Do grafické části pod legendu uvést poznámku "Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO".

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ust. § 175 zákona č. 183/06 Sb., (jev ÚAP 119)

- *výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy*
- *výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- *výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení*
- *výstavba vedení VN a VVN*
- *výstavba větrných elektráren*
- *výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)*
- *výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem*
- *výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)*
- *výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)*

Do koordinačního výkresu pod legendu je potřeba uvést větu: „Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko Ministerstva obrany ČR. Výše uvedená poznámka a věta je doplněna do grafické části ÚP (viz výkres II/01 Koordinační výkres).

3. *Ministerstvo vnitra ČR, ze dne 7.4.2022, čj.: MV-69952-4/OSM-2022 bez připomínek*

> Řešení Územního plánu:

Bez požadavků.

4. *SPU, Brno, ze dne 25.4.2022 čj.: SPU 123168/2022/123/Ši požadují, aby byla respektována a do koordinačního výkresu zakreslena stavba hlavního odvodňovacího zařízení „Zbraslav 01“ 5010000076-11201000, otevřený kanál v délce 0,299 km s 6 m oboustranným manipulačním pruhem. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody (viz. mapa)*

Ve sdělení ze dne 11.4.2022 pod čj.: SPU 125472/2022/Lně upozorňují na probíhající komplexní pozemkové úpravy a požadují koordinaci návrhu ÚP se zpracovateli KoPÚ, kterými jsou Agroprojekt PSO, s.r.o., Brno

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko Státního pozemkového úřadu. Stavba hlavního odvodňovacího zařízení je zobrazena ve výkrese II/01 Koordinační výkres.

Komplexní pozemkové úpravy budou koordinovány s návrhem ÚP. Zahájení KoPÚ je plánováno na začátek roku 2023.

5. *KU JMK, Brno: ze dne 29.4.2022 čj.: JMK 63829/2022*

A. je uplatněn požadavek na zpracování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA)

B. Oddělení OŽP: vodoprávní, Státní správa lesů, ochrana ZPF, ochrana ovzduší, odd. prevence závažných havárií, odd. odpadového hospodářství uvádějí zákonné předpisy, kterými se navrhování ÚP řídí, nemají zvláštní připomínky.

Odbor dopravy JMK požaduje, aby silniční síť, tvořená silnicemi II/395 a III/3957 byla řešena jako stabilizovaná a bylo postupováno v souladu s dokumentem kategorizace krajských silnic JMK (2008), který je na webu JMK www.jmk.cz, a ostatními normami a zákony.

Požadavky odboru kultury a státní památkové péče – bez připomínek

Požadavky odboru ÚP a stavebního řádu – vypustit ze zadání koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměřov, úsek severně od Brna, protože JMK prozatím neuvedl Aktualizaci ZUR JMK do souladu s PUR ČR (podrobně odůvodněno ve vyjádření odboru)

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje požadavek OŽP JMK na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí – SEA (vyhodnocení je zpracováno jako samostatná dokumentace.

ÚP respektuje požadavky Odboru dopravy JMK. Pro silnici II/395 a III/3957 jsou vymezeny stabilizované plochy dopravy všeobecné a je postupováno v souladu s dokumenty kategorizace krajských silnic JMK.

Koridor TEP05 nebyl v návrhu ÚP zohledněn.

6. OBU, Brno ze dne 12.4.2022 čj.: SBS 15421/2022
bez připomínek

> Řešení Územního plánu:

Bez požadavků.

7. KHS, Brno ze dne 14.4.2022 čj.: KHSJM 20394/2022/BO/HOK
podrobně uvádějí znění zákonů (viz. stanovisko), které je potřeba při návrhu ploch s rozdílným způsobem využití respektovat tak, aby protihluková opatření byla efektivní a fungovala komplexně. Pro umístování jak chráněných prostorů, tak zdrojů hluku stanovovat podmínky přípustnosti. Při návrhu ploch občanského vybavení z důvodů předběžné opatření vyhodnotit vzájemně neslučitelné činnosti a stanovit související podmínky. Pro byt správce ve výrobních areálech stanovit podmíněně přípustné podmínky po splnění zákonných hygienických limitů.
Pro případné rozšiřování ploch hřbitova je uvedeno, pokud bude proveden hydrogeologický průzkum

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko KHS. V ÚP se nepředpokládá umístění zdroje hluku v zastavěném území obce. Podmínky umístování chráněných prostorů se posuzují v navazujících správních řízeních.

Podmínky pro umístění bytů správců jsou stanoveny v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. 8 výroková část ÚP).

Rozšíření hřbitova a geologický průzkum bude řešen v navazujícím správním řízení.

1.1.8. Požadavek na zahrnutí prvků regulačního plánu (A.8.)

Zahrnout do územního plánu prvky regulačního plánu, zejména v zastavitelných plochách. Regulační prvky budou stanovovat prostorové uspořádání, zejména stavební čáru. Rozsah a podrobnost bude v průběhu pořizování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu Zbraslav byly vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, včetně stanovení prostorového uspořádání.

1.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit (B.)

Ze ZÚR JMK plyne požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Potřeba vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se v řešeném území nepředpokládá. Jestliže však vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba vymezení některé plochy

územních rezerv, potom budou lokality označeny a bude uvedeno jejich uvažované budoucí využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv. Plocha územní rezervy na základě koridoru vymezeném ZÚR JMK nebyla vymezena, protože koridor byl zrušen v PÚR.

1.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (C.)

Respektovat vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu plynoucí ze ZÚR JMK (podrobněji v kap. A.2).

Nad rámec požadavků ze ZÚR JMK se v řešeném území nepředpokládá, že budou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bude v územním plánu uveden jejich seznam s jednoznačnou identifikací.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uveden seznam staveb a veřejných prostranství doplněný informací, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území, příp. dalších údajů dle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence).

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace nejsou stanoveny.

1.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci (D)

V řešeném území se nepředpokládá, že budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jestliže však vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba některé plochy podmínit regulačním plánem, potom budou lokality označeny, uveden účel a důvod pořízení v souladu s § 61 až 71 stavebního zákona.

Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude jasná koncepce veřejné infrastruktury, mohou být podmíněny schválením regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu se nevymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu.

1.5. Požadavky na zpracování variant řešení (E.)

ÚP nebude zpracován variantně.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán není zpracován variantně.

1.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (F.)

Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a bude obsahovat zejména tyto části:

Textová část územního plánu

Grafická část územního plánu, v platném znění bude obsahovat:

- *Výkres základního členění území* 1 : 5 000
- *Hlavní výkres* 1 : 5 000
- *Výkresy koncepce veřejné infrastruktury* 1 : 5 000
- *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* 1 : 5 000

Textová část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění územního plánu, v platném znění bude obsahovat:

- *Výkres širších vztahů* 1 : 100 000
- *Koordinační výkres* 1 : 5 000
- *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* 1 : 5 000

Obsah grafické části a měřítka výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny.

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- *Návrh územního plánu pro společné jednání – dvě tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).*
- *Návrh územního plánu pro veřejné projednání – dvě tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).*
- *Územní plán pro vydání – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).*
- *Územní plán po vydání – čtyři tištěná vyhotovení a jedno digitální vyhotovení (*.pdf, *.doc, *.dgn).*

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona. Obsah grafické části byl po dohodě s pořizovatelem upraven. Výčet obsahu tohoto územního plánu včetně výkresů a jejich měřítek je uveden v textové části výroku a v kap. D 1. Odůvodnění ÚP.

1.7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (G.)

Řešení územního plánu nemá vliv na soustavu Natura 2000. V katastrálním území Zbraslav na Moravě ani v jeho blízkosti se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000 (viz. stanovisko KU JMK OŽP, ze dne 13.4.2022 čj.: JMK 55229/2022)

K Zadání územního plánu dotčený orgán uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Zbraslav na Moravě na životní prostředí (SEA Vyhodnocení). Podrobné odůvodnění požadavku je součástí stanoviska KU JMK, OÚP ze dne 29.4.2022 čj.: JMK 63829.

> Řešení Územního plánu:

Pro návrh Územního plánu bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA). Tato vyhodnocení jsou zpracována jako samostatné dokumentace. Podrobněji viz kap. I Odůvodnění ÚP.

2. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S DOTČENÝMI ORGÁNY

Návrh Územního plánu (ÚP) Zbraslav, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, byl vystaven a rozeslán dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, dne 31.8.2022 s termínem pro společné jednání dne 19.9.2022. Po uplynutí 30-ti denní lhůty ode dne společného jednání byla shromážděna stanoviska a připomínky dotčených orgánů, občanů a organizací.

2.1. Pokyny pořizovatele a určeného zastupitele

2.1.1. Zpracovat požadavky dotčených orgánů a dohodnuté připomínky uvedené v textu vyhodnocení (přesné znění požadavků je obsaženo v kopiích stanovisek a připomínek dotčených orgánů, které jsou přílohou vyhodnocení).

Řešení:

Požadavky a dohodnuté připomínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a řešení jejich zpracování do návrhu Územního plánu Zbraslav jsou uvedené v bodě 4. kapitoly K. tohoto odůvodnění.

2.1.2. Zpracovat požadavky na úpravu návrhu uvedené ve stanoviscích nadřízeného orgánu a správním orgánem věcně a místně příslušným dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb.

Řešení:

Požadavky na úpravu návrhu vyplývající ze stanovisek nadřízeného orgánu a uvedené správním orgánem věcně a místně příslušným dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. jsou uvedené v bodě 2. kapitoly M. tohoto odůvodnění, včetně řešení jejich zohlednění v návrhu ÚP.

2.1.3. zpracovat ke stanovisku SEA k návrhu ÚP „doplněk“ SEA vyhodnocení, zda změny řešení provedené od společného jednání mají či nemají vliv na závěry a doporučení původního SEA vyhodnocení.

Řešení:

Doplněk vyhodnocení SEA byl zpracován a přiložen k Vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

2.1.4. na ulici Masarykova na parcele č. 1459 a parcele č. st. 39/1, 1421/34 umožnit realizaci bytového domu s regulací výšky

Řešení:

Předmětná parcela byla spolu s okolním blokem domů vymezena jako přestavbová plocha smíšená obytná venkovská SV.012 s možností výstavby bytových domů s maximální výškou 8/11 m – viz bod 8.2.5. územního plánu.

2.1.5. rozšířit plochu SV-068 o 0,47 ha podél komunikace

Řešení:

Pozemky za plochou SV.068 byly vymezeny jako samostatná zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská SV.190.

2.1.6. zastavitelná plocha Z4 bude nově metodicky pojata. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) bude do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu.

Řešení:

Splněno – viz hlavní výkres a bod 13.1.1. územního plánu.

2.1.7. V lokalitě Horní Padělky (Z16, Z17, K1, K2) bude upraven rozsah následujících ploch: HU.129, HU.133, MU.131, MU.132, PU.130, PU.178, ZP.179, ZP.189, AU.128.

Řešení:

Splněno – viz hlavní výkres.

2.1.8. V návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní všeobecnou HU.084 (dříve HS-084) bude doplněna rozvojová plocha smíšená výrobní o výměře cca 0,66 ha.

Řešení:

Splněno. Nově byla vymezena zastavitelná plocha HU.085 – viz hlavní výkres.

2.1.9. realizace průmyslové zóny bude podmíněna vytvořením pásu zeleně a přilehlé komunikace formou etapizace

Řešení:

Splněno – viz ET-04, bod 15.1.4. územního plánu.

2.1.10. upravit regulaci plochy RX

Řešení:

Splněno – viz textová část územního plánu, bod 8.3. územního plánu.

2.1.11. stanovit etapizaci plochy výroby Z17 až po realizaci opatření na ploše MU.131 (K2)

Řešení:

Splněno – viz ET-05, bod 15.1.5. územního plánu.

2.1.12. zrušit část veřejného prostranství PU.177

Řešení:

Splněno – viz hlavní výkres.

2.1.13. Zpracování návrhu bude odpovídat aktuálním požadavkům na standardizaci ÚP

Řešení:

Po zpracování všech pokynů a požadavků, které byly vzneseny v rámci společného jednání byl návrh ÚP pro veřejné projednání upraven dle nově aktualizovaných požadavků na standardizaci ÚP, které vyvstaly novelizací vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Došlo k přejmenování některých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

V následující tabulce je přehled měněných názvů typů ploch a jejich kódů.

PŮVODNÍ (pro SJ)

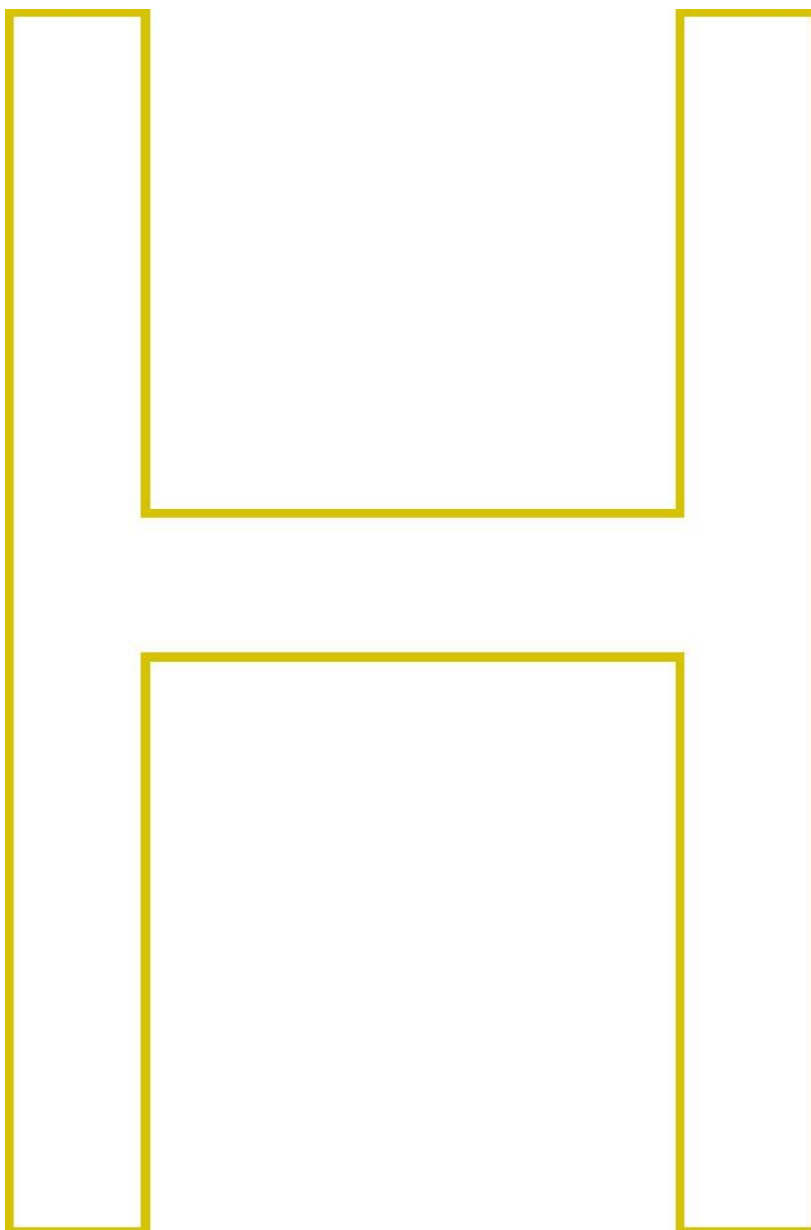
KÓD PLOCHY	NÁZEV
SV	plochy smíšené obytné venkovské
RX	plochy rekreace jiné
HS	plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby
OK	plochy občanského vybavení komerčního
OV	plochy občanského vybavení veřejného
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy
OS	plochy občanského vybavení – sport
TW	plochy vodního hospodářství
TO	plochy nakládání s odpady
DS	plochy dopravy silniční
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných
ZU	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné
AZ	plochy zemědělské všeobecné
LE	plochy lesní všeobecné
WT	plochy vodní a vodních toků

NOVÉ (pro VP)

KÓD PLOCHY	NÁZEV
SV	plochy smíšené obytné venkovské
RX	plochy rekreace jiné
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné
OU	plochy občanského vybavení všeobecného
OV	plochy občanského vybavení veřejného
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy
OS	plochy občanského vybavení – sport
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné
DU	plochy dopravy všeobecné
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných
ZP	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné
AU	plochy zemědělské všeobecné
LU	plochy lesní všeobecné
WU	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

Obr. G.01: Tabulka s přehledem názvů měněných na základě novelizace vyhlášky 500/2006 Sb.

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM



1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila svým usnesením č. 929 ze dne 2. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618/2021.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále je PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 9. 2021.

Územní plán Zbraslav je v souladu s požadavky PÚR ČR, konkrétně viz dále vypsané požadavky PÚR ČR související s řešeným územím.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k řešenému území a obsahu ÚP Zbraslav:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- (21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní

a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj

digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- (32) Článek zrušen.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu s PÚR ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5) a respektuje republikové priority platné PÚR ČR.

- **ad (14) Územní plán zajišťuje ochranu a rozvoj hodnot území stanovením Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území (viz bod 4 výrokové části ÚP).**
- **ad (14a) Územní plán vytváří předpoklady pro existenci a rozvoj zemědělské výroby, a to především vymezením ploch zemědělských a ploch smíšených výrobních a stanovením podmínek jejich využití (viz bod 8 výrokové části ÚP). Zároveň zohledňuje kvalitu lesních, vodních a zemědělských ploch a umožňuje rozvoj ekologických funkcí krajiny, např. vymezením územního systému ekologické stability (viz bod 7.9. výrokové části ÚP).**

- ad (15) Územní plán vytváří rovnocenné podmínky pro všechny sociální vrstvy, nenavrhuje prostorově segregovaná území s negativním vlivem na soudržnost obyvatel.
- ad (16) Územní plán byl zpracován jako komplexní dokument s vazbami na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, územně plánovací dokumentaci okolních obcí a územně plánovací podklady, řeší komplexně využití území a byl zpracován ve spolupráci s jeho obyvateli a uživateli a v souladu s PÚR ČR (viz bod 4. Výrokové části ÚP).
- ad (16a) Řešení územního plánu respektuje principy integrovaného rozvoje území, jako objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- ad (17) V územním plánu jsou územní podmínky a lokalizace zastavitelných ploch nastaveny tak, aby nabízely řešení problémů a důsledků hospodářských změn v území.
- ad (18) Územní plán posiluje polycentrický rozvoj sídelní struktury zejména prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch, které umožňují existenci a rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit, občanského vybavení a veřejné infrastruktury a tím podporují „samostatnost“ obce (na odpovídající úrovni) v rámci systému osídlení (viz Hlavní výkres I/02 a bod 8 výrokové části ÚP).
- ad (19) Územní plán v přiměřené míře navrhuje plochy přestavby a vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, přičemž klade důraz na zachování kompaktního tvaru zástavby, který umožňuje efektivní využití území a hospodárné nakládání s veřejnou infrastrukturou, a na polyfunkční využití území (tedy mísení funkcí, které nejsou ve vzájemném střetu; viz Hlavní výkres I/02).
- ad (20) Územní plán respektuje veřejné zájmy např. na ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytváří územní podmínky pro zvyšování ekologické stability a zajišťování ekologických funkcí, pro implementaci a respektování ÚSES i další úpravy krajiny směřující ke zvýšení její rozmanitosti a odolnosti vůči erozi (viz zejména body 7.1. a 7.9. výrokové části ÚP).
- ad (20a) Územní plán vytváří dobré podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka (viz bod 7. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02).
- ad (21) Územní plán vytváří podmínky pro dostupnost zeleně, pro pestrou a dobře prostupnou krajinu, včetně vymezení rozvojových ploch pro lesní porosty a pro doplnění prvků ÚSES.
- ad (22) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu včetně pobytové rekreace, rekreace v krajině, turistiky nebo cykloturistiky a svým řešením podporuje propojení zajímavých míst (viz Hlavní výkres I/02 a body, 6.3. a 7.7. výrokové části ÚP).
- ad (23) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní dostupnost území zejména vymezením ploch dopravní infrastruktury, včetně zajištění územních podmínek pro statickou dopravu (viz koncepce dopravní infrastruktury – bod 6.3. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02) a zabezpečuje prostupnost územím. ÚP vytváří dobré podmínky pro technickou infrastrukturu stanovením koncepce technické infrastruktury a vymezením

ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití (viz bod 6.4 a bod 8 výrokové části ÚP).

- ad (24) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní infrastrukturu (včetně dopravy pěší a cyklistické) a dostupnost území, vymezuje plochy pro veřejná prostranství a koridory pro technickou infrastrukturu.
- ad (24a) Územní plán vytváří vhodné podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení (viz bod 5. a 8. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02).
- ad (25) Územní plán zajišťuje územní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz bod. 7.5 výrokové části Územního plánu). Vytváří možnosti pro realizaci protipovodňových opatření a zohledňuje hospodaření se srážkovými vodami.
- ad (26) V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.
- ad (27) Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dostupnosti obce Zbraslav a navrhuje veřejnou infrastrukturu koordinovaně v přiměřeném rozsahu vzhledem k velikosti sídla a jeho infrastruktury.
- ad (28) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území z dlouhodobého hlediska a navrhuje komplexní řešení ve spolupráci s veřejností.
- ad (29) Územní plán stabilizuje stávající způsob obsluhy území dopravní infrastrukturou a vytváří podmínky pro rozvoj pěší, cyklistické a hromadné dopravy (viz bod. 6.3 výrokové části Územního plánu).
- ad (30) Územní plán stanovuje koncepci technické infrastruktury a vymezuje plochy vodního hospodářství a tím vytváří dobré podmínky pro dodávky vody a také odkanalizování území na ČOV a podmínky pro navýšení kapacity ČOV.
- ad (31) Územní plán umožňuje realizaci lokálních výroben energie, zejména jako součást staveb (např. fotovoltaické panely na střechách budov).

(75b) Území obce Zbraslav je zahrnuto do **specifické oblasti SOB9** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Mezi důvody vymezení patří:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.

- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav vytváří podmínky pro zachování a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině, pro vznik pestré smíšené krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi, pro revitalizaci vodních toků apod. Tyto podmínky jsou stanoveny především v rámci podmínek využití ploch v nezastavěném území (MU, AU, LU).

2. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy dne 5. října 2016. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 formou opatření obecné povahy dne 17. září 2020. Aktualizace č. 1 a 2 ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020.

Územní plán Zbraslav je v souladu s požadavky ZÚR JMK. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území, vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění je popsán v kapitole G 1.1.2. odůvodnění Územního plánu.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních případech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v § 18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v Územním plánu Zbraslav.

3.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

> Územní plán vytváří vhodné podmínky pro zajištění rozvoje obce, a to především vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé. Navržená řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj obce v budoucích cca 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

> Řešení Územního plánu vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Rozvoj soukromých zájmů (představovány především prostřednictvím rozvojových ploch určených pro bydlení a podnikatelské aktivity, tj. ploch smíšených obytných venkovských a ploch smíšených výrobních

všeobecných) je doprovázen dostatečným rozvojem občanského vybavení a veřejné infrastruktury (tj. především ploch občanského vybavení všeobecného, ploch občanského vybavení veřejného, ploch občanského vybavení – sport, ploch veřejných prostranství všeobecných, ploch dopravy všeobecné a ploch technické infrastruktury všeobecné). Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající dominanty území a nebyl narušen krajinný ráz. Viz body 4.2.3. a 8. výrokové části ÚP a kap. D 4. a D 8. odůvodnění ÚP.

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

> Bez požadavků pro Územní plán.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

> Územní plán definuje základní hodnoty území, které určuje k ochraně a rozvoji (viz bod 4. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz bod 8. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění obce v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. C odůvodnění ÚP).

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

> Podmínky využití ploch vymezených v nezastavěném území jsou stanoveny v souladu s ustanovením §18, odst. 5 stavebního zákona; viz zejména podmínky využití ploch zemědělských všeobecných, ploch lesních všeobecných, ploch smíšených nezastavěného území všeobecných a ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (bod 8. výrokové části ÚP).

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

> V rámci zpracování Územního plánu se nevymezují nezastavitelné pozemky.

3.2. Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území;
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika, s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci);
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn;
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany;
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území;
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak;
- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů;
- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

> Řešení územního plánu:

- ÚP stanovuje v rámci priorit rozvoje území požadavky na ochranu a rozvoj jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (viz bod 4. výrokové části ÚP).
- Územní plán určuje koncepci rozvoje obce zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, rekreace a podnikatelských aktivit, a to s ohledem na současný stav území a také jeho historický vývoj (viz zejména body 5. a 6. výrokové části ÚP a kap. D 5. a 6. odůvodnění ÚP).
- Zpracování Územního plánu vycházelo ze schváleného Zadání, ve kterém byly specifikovány potřeby obce a požadavky na jeho rozvoj, včetně požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury. V průběhu zpracování ÚP byly posuzovány různé možnosti řešení tak, aby byly jednotlivé součásti v souladu k sobě navzájem a nevytvářely

nadměrné nehospodárné požadavky na rozvoj související veřejné infrastruktury (podrobněji viz zejména kap. D odůvodnění ÚP).

- Územní plán určuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně podmínek prostorového upořádání (viz zejména bod 8. výrokové části ÚP).
- Územním plánem bylo stanoveno pořadí změn v území (viz bod 15. výrokové části ÚP a kap. D 15. odůvodnění ÚP).
- Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů snižujících nebezpečí přírodních katastrof (zejména povodní) stanovením Koncepce protipovodňové ochrany v rámci Koncepce uspořádání krajiny (viz bod 7. výrokové části ÚP) a stanovením takových podmínek využití ploch, které umožňují v případě potřeby realizaci dalších prvků protipovodňové, retenční a protierozní ochrany (viz bod 8. výrokové části ÚP).
- Územní plán vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území (viz zejména Urbanistická koncepce – bod 5. výrokové části ÚP).
- Pro zajištění kvalitního bydlení vymezuje ÚP plochy smíšené obytné venkovské (viz zejména Koncepce bydlení – bod 5.2. výrokové části ÚP).
- Územní plán vytváří příležitosti pro rozvoj veřejné infrastruktury (zejména veřejného vybavení, veřejných prostranství, sportovního vybavení, technické a dopravní infrastruktury), plochy pro tyto aktivity jsou navrženy v rozsahu odpovídajícím současným potřebám území a jeho uvažovanému rozvoji (viz zejména Koncepce veřejné infrastruktury – bod 6. výrokové části ÚP a kap. D 6. odůvodnění ÚP). Investice do této veřejné infrastruktury mohou být vhodně etapizovány podle aktuálních potřeb.
- Územní plán respektuje požadavky civilní ochrany vyplývající z platné legislativy.
- Územní plán vymezuje plochy přestavby. Jedná se zejména o změny z důvodu nevhodného funkčního využití pozemků v zastavěném území (viz zejména Výkres základního členění území I/01).
- Územní plán díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF a PUPFL).
- V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro těžbu nerostných surovin.
- Zpracovatelé Územního plánu při jeho tvorbě uplatnili poznatky a zkušenosti z oboru územního plánování a architektury i z dalších souvisejících oborů.

(2) *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů Politiky územního rozvoje, Zásad územního rozvoje nebo Územního plánu na vyvážený udržitelný rozvoj území (§18, odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

> **Vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území (včetně vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí) bylo zpracováno na základě stanoviska dotčeného orgánu KÚ JMK,**

odboru životního prostředí, ze dne 07. 04. 2022; č. j. JMK 63829/2022, který uvedl, že „uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav na životní prostředí“. Výsledek vyhodnocení je uveden v kap. I odůvodnění ÚP.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz bod 3. této kapitoly Odůvodnění územního plánu).

4.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

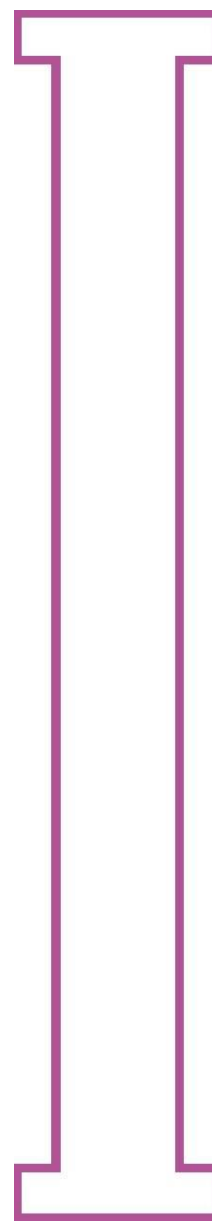
Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

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

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zadání územního plánu Zbraslav bylo předloženo k posouzení Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (stanovisko ze dne 29.4.2022, č.j.: JMK 63829/2022), který podle § 22 písm. d), zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Zároveň vyloučil významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 (dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny). Na základě těchto požadavků bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území včetně Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na životní prostředí (SEA). Vyhodnocení Územního plánu na území soustavy NATURA 2000 nebylo zpracováno.

Vyhodnocení vlivů ÚP Zbraslav na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno jako samostatná dokumentace „Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území“, jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Územní plán Zbraslav – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“.

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území obsahuje tento závěr:

Na základě shrnutí vlivů řešení ÚP Zbraslav na tři základní pilíře vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsaženého v ÚAP SO ORP Rosice lze konstatovat, že řešení ÚP podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území – posiluje dobrý stav podmínek pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj.

Celkově má mírně pozitivní vliv na udržitelný rozvoj území (+1). Indiferentní vliv na životní prostředí je doplněn pozitivním vlivem na zlepšování územních podmínek pro hospodářský rozvoj a pozitivním vlivem na zlepšování podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území. Díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot tak Územní plán Zbraslav vytváří vhodné podmínky pro harmonický rozvoj území.

Na základě pokynů pořizovatele a určeného zastupitele po společném jednání byly provedeny úpravy územního plánu týkající se vymezení rozvojových ploch. Tyto úpravy nemají vliv na výsledky hodnocení a doporučení již zpracovaného Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, ani na Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Doplněk vyhodnocení vlivů na životní prostředí je zařazen vedle samotného Vyhodnocení SEA.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí územního plánu jsou na základě zadání tzv. prvky regulačního plánu, které podrobněji stanovují prostorové podmínky ve vybraných částech územního plánu. Tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území (I/01). Konkrétní prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 2.3. ÚP.

Územní plán vymezuje ve Výkrese základního členění území (I/01) tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu:

- **U.1:** Farská niva – západ;
- **U.2:** Dolní Padělky;
- **U.3:** Jiráskova – Nová.

Územní plán vymezuje ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) tyto prvky regulačního plánu, které jsou definovány v bodě 2.3. ÚP.

- a) **Stavební čára:** závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě výrazně šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- b) **Stavební hranice:** hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří jí zpravidla pás předzahrádek. Na této části pozemku nelze umístit budovy (jiné stavby ano). Zastavitelná část pozemku je určena k umístění budov. Stavební hranice je určena kótami určujícími její odstup hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- c) **Stromořadí:** určuje umístění stromořadí v rámci uličního prostranství
- d) **Oplocení:** závazná linie pro umístění oplocení pozemků směrem k veřejnému prostranství. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umísťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj. umísťuje se v jedné linii a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a výplní (dřevěné laťování, drátěné pletivo apod.), přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,8 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m.

2. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Možnost vymezení ploch s prvky regulačního plánu vychází z ustanovení § 43 odst. (3) zákona č. 186/2006 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Požadavek na vymezení prvků regulačního plánu v rámci ÚP byl uveden v zadání ÚP schváleném zastupitelstvem obce Zbraslav. Účelem regulačních prvků je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by vedly k vytvoření uspořádané zástavby objektů rozvojového území i dostatečně širokých veřejných prostranství. Šířka veřejných prostranství vychází z daných podmínek a z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 22 vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Prvky regulačního plánu byly vymezeny pro vybrané rozvojové plochy určené v ÚP k zástavbě (a případně pro související plochy stabilizované). Prvky regulačního plánu nebyly vymezeny pro plochy, kde je Územním plánem vyžadováno zpracování územní studie, která má teprve uspořádání zástavby v území podrobněji prověřit (viz. kap. D 13. odůvodnění ÚP a Výkres základního členění území I/01). Prvky regulačního plánu mohou být do těchto lokalit doplněny později změnou ÚP na základě zpracovaných územních studií.

Stanovení prvků regulačního plánu vychází z možností, které dává Příloha č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje náležitosti obsahu regulačního plánu, respektive stanovuje rozsah možné regulace na úrovni regulačního plánu, respektive na úrovni územního plánu, pokud má obsahovat prvky regulačního plánu. V části I., odst. 2 písm. b) této přílohy jsou uvedeny podmínky ochrany krajinného rázu, které obsahují konkrétně možnosti regulace na této úrovni. Jako příklady jsou zde uvedeny uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.

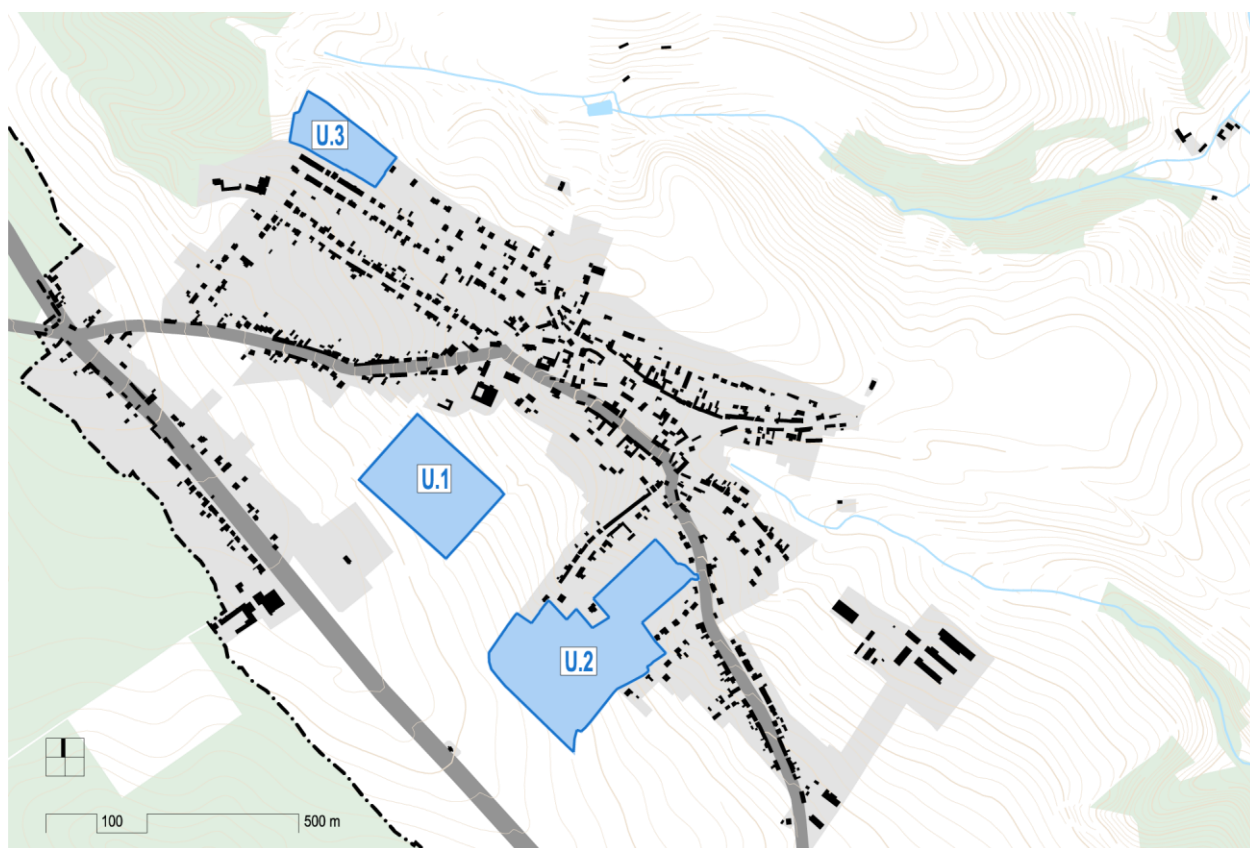
Charakteristiky prvků regulačního plánu byly inspirovány platnými Pražskými stavebními předpisy a dalšími územně plánovacími dokumentacemi a byly zpřesněny podle specifických podmínek v obci.

Účelem **stavebních čar a stavebních hranic** je především stanovení vhodných podmínek pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Stavební čáry a hranice zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství a minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací. Cílem regulace je vytvořit tradiční ulici, která je lemována průčelími domů tvořících jednu linii. Umístění průčelí hlavních budov (např. rodinných domů) je regulováno vymezením stavební čáry, která vyžaduje umístění hlavní části průčelí na této společné linii. Výjimka je přípustná ve ztížených prostorových situacích, kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit (např. stavební čára má tvar oblouku a rovné průčelí na ni nelze umístit, nebo parcelace stavebních pozemků není kolmá na osu ulice a domy by musely stát na pozemcích nerovnoběžně s jejich bočními hranicemi), v tom případě se na stavební čáru umístí alespoň shodná část průčelí (např. střed průčelí nebo jedno či obě nároží). Stavební čára byla navržena ve vzdálenosti 6,5 m od hrany veřejného prostranství, tato vzdálenost odpovídá šířce pásu pozemku pro možné kolmé parkování osobních vozidel před rodinným domem a zohledňuje i případné ztížené terénní podmínky v tomto prostoru.

Prostřednictvím stavební hranice se obvykle reguluje umístění zástavby na bočních stranách bloků, kde jde zejména o to, aby zástavba linií směrem k veřejnému prostranství nepřesahovala, ale zároveň je možné její odsunutí dovnitř pozemku. Dalším případem, kdy je využita stavební hranice, je situace, kdy nejsou na umístění domů kladeny vyšší prostorové nároky, např. proto že s ohledem na uspořádání území (např. kvůli malým hloubkám parcel) není nutné nebo reálné vyžadovat umístění průčelí budov na jednu linii. V tom případě může být stavební hranice umístěna přímo na hranici plochy veřejného prostranství nebo těsně za ní.

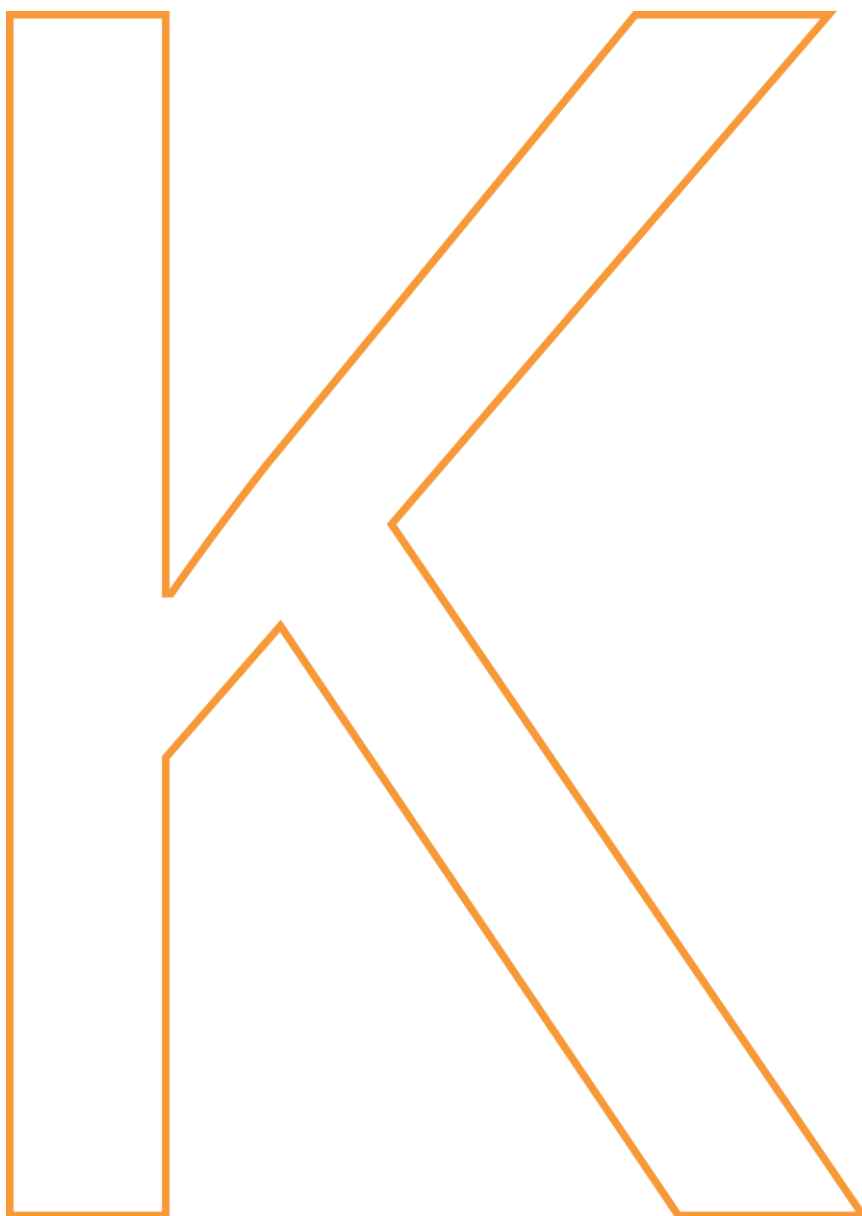
Pro zajištění kvalitního prostorového působení a jednotného výrazu nových veřejných prostranství jsou stanoveny také požadavky na **oplocení** pozemků. Hlavním požadavkem je jednotné řešení oplocení (v jedné linii a se stejným charakterem). Charakteristickým znakem je u pozemků určených k bydlení v rodinných domech nízký dřevěný plot položený na kamenném nebo zděném soklu.

Součástí regulace je i stanovení povinnosti výsadby **stromořadí** ve vznikajícím veřejném prostranství, které přispěje k lepším estetickým i klimatickým podmínkám.



Obr. J.01: Schéma ploch s prvky regulačního plánu

K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE



1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Rozhodnutí o pořízení

Pořízení územního plánu (dále jen ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Zbraslav na svém zasedání dne 4.10.2021, usnesení č. 253/Z21/2021. Pořizovatelem ÚP je Obecní úřad Zbraslav dle § 6 odst. 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byla schválena Ing. Jana Valová.

1.2. Zadání

Návrh Zadání územního plánu Zbraslav byl zpracován a projednán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh Zadání ÚP byl rozeslán dne 7.4.2022. Veřejná vyhláška o projednání návrhu Zadání ÚP byla zveřejněna na klasické i internetové úřední desce Obce Zbraslav ode dne 7.4.2022 do 8.5.2022 č.j.: OZB/417/2022.

Po řádném projednání byl návrh Zadání upraven dle uplatněných oprávněných požadavků a podnětů dotčených orgánů (DO) a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce.

Zadání ÚP Zbraslav bylo schváleno Zastupitelstvem obce Zbraslav usnesením č. 353/Z27/2022 dne 1.6.2022.

Zadání územního plánu Zbraslav bylo předloženo k posouzení Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (stanovisko ze dne 29.4.2022, č.j.: JMK 63829/2022), který podle § 22 písm. d), zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).**

Na základě schváleného zadání byl pořízen návrh územního plánu Zbraslav a vyhodnocení vlivů na ŽP (SEA).

1.3. Společné jednání

Pořizovatel oznámil dne 30.8. 2022 pod č.j. OZB/1128/2022 termín konání společného jednání o návrhu ÚP, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, dle § 50 stavebního zákona v platném znění, dotčeným orgánům, sousedním obcím.

Zahájení společného jednání o návrhu zveřejnil na úřední desce OÚ a webových stránkách obce. Jednání se uskutečnilo 19.9. 2022 za přítomnosti starostky obce a určené zastupitelky paní Ing. Jany Valové.

Záznam z jednání zpracovala kvalifikovaná osoba pořizovatele Ing. arch. Jarmila Filipová a projednala s určenou zastupitelkou.

Dotčené orgány (DO) poslaly svá stanoviska písemně. V termínu pro společného jednání tj. 19.10.2023, nebyly doručeny připomínky občanů.

Kvůli lepší informovanosti občanů o problematice pořizování ÚP, byla nad rámec projednávání návrhu ÚP uskutečněna beseda s veřejností za účasti projektantů a určeného zastupitele, zastoupeného paní Ing. Janou Valovou.

Po této neformální besedě nad rámec pořizování podali občané své připomínky na obecní úřad, které však nebyly zapracovány do návrhu ÚP podle § 50 odst. 3, stavebního zákona, v platném znění. Na besedě byli občané informováni o tom, že návrh ÚP Zbraslav bude po úpravě a dohodě s dotčenými orgány předložen k veřejnému projednání, kde budou moci podávat připomínky a námítky k předložené dokumentaci.

Následně bylo zpracováno vyhodnocení výsledků společného jednání, zpracovány pokyny k úpravě návrhu ÚP, které byly konzultovány s KU JMK, OŽP. Dílčí úpravy, zejména vzhledem k dodatečným záborům ZPF, byly dotčeným orgánem KU JMK, OŽP odsouhlaseny (viz. e-mail ze dne 20. 1. 2023).

Vyhodnocení výsledků projednání s pokyny k úpravě bylo předáno projektantům k zapracování do návrhu ÚP Zbraslav u Brna pro veřejné projednání.

Stanovisko nadřízeného orgánu dle § 50 odst. 7

Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění, předložil krajskému úřadu Návrh ÚP Zbraslav, s příslušnými doklady o projednání, k posouzení před řízením o vydání ÚP Zbraslav. Krajský úřad Jihomoravského kraje dne 22.11.2022 zaslal stanovisko s č.j. JMK 167198/2022, jímž souhlasí s předloženým návrhem a konstatováním, že v řízení o ÚP lze pokračovat a návrh ÚP Zbraslav lze veřejně projednat (§52 stavebního zákona).

Stanovisko JMK, OŽP dle § 50 odst. 5 SZ, SEA, ze dne 5.12.2022 č.j.: JMK 172123/2022

Vzhledem k tomu, že byl vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území, bylo vydáno souhlasné stanovisko krajského úřadu ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona. Stanovisko je součástí odůvodnění návrhu ÚP Zbraslav a požadavky v něm uplatněné jsou zapracovány do příslušných kapitol textové části návrhu ÚP.

1.4. Veřejné projednání

Pořizovatel v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona v platném znění a § 172 správního řádu oznámil konání veřejného projednání návrhu ÚP Zbraslav. Oznámení bylo veřejnou vyhláškou č.j. OZB 270/2023 zveřejněno dne 10.2.2023 na úřední desce a webových stránkách obce (www.zbraslav.cz). Termín konání veřejného projednání návrhu ÚP byl stanoven na 20.3.2023. Do 7 dnů po veřejném projednání tj. 27.3.2023 mohl každý uplatnit své připomínky nebo námítky. Námítky a připomínky, které byly doručeny v uvedeném termínu, byly zpracovány a návrh rozhodnutí o námítkách a připomínkách byl rozeslán dotčeným orgánům dne 14.7.2023 pod č.j. OZB/1070/2023.

Dotčené orgány se k návrhu rozhodnutí o námítkách a připomínkách měly možnost ve stanovené zákonné lhůtě vyjádřit a zaslat svá stanoviska pořizovateli. Možnost využila Krajská hygienická stanice, Brno s výsledkem: bere na vědomí a neuplatňuje stanovisko, a Hasičský záchranný sbor

Brno, který vydal souhlasné stanovisko. Stanoviska jsou součástí odůvodnění textové části ÚP Zbraslav.

Pořizovatel dospěl k závěru, že provedené úpravy návrhu ÚP Zbraslav nevyžadují opakované veřejné projednání. Byla provedena drobná úprava v části zastavěného území obce, kdy pozemky, které jsou v současné době využívány většinou jako zahrada nebudou vedeny jako park ZP.013, ale byly převedeny a sjednoceny do stabilizované plochy OV.004. Zároveň je možno konstatovat, že stabilizovaná plocha OV.004 dle podmínek využití ploch uvedených ve výrokové části ÚP (kap. 8.1 a 8.6) umožňuje využití plochy i původně navrženým způsobem. Z toho důvodu se jedná o drobnou úpravu, potvrzující současný stav a není nutno plochu vymezit odlišným způsobem.

Zpracovatel návrh ÚP Zbraslav upravil a pořizovatel předložil zastupitelstvu po ověření souladu ve smyslu s ust. § 54 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění., že návrh územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu k vydání, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm.c) stavebního zákona za použití ust. § 43 odst.4 stavebního zákona, v souladu s ust. §§ 171 až 174 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č.413/2005 Sb., ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, opatření obecné povahy – Územní plán Zbraslav.

1.5. Vydání

Zastupitelstvo obce Zbraslav, jako orgán příslušný dle ustanovení § 6 odstavce 5 písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s částí šestou – § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odstavce 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 43 odstavce 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti vydalo Územní plán Zbraslav jako opatření obecné povahy č. 01/2023.

2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Rozhodnutí o námitkách doručených v rámci veřejného projednání ÚP Zbraslav je rozděleno do 3 částí označených A, B a C, podle lokalit, kterých se námitky týkají.

a) Námitky vlastníků dotčených pozemků proti návrhu ÚP Zbraslav v lokalitě označené v návrhu ÚP Z4

Obecně lze konstatovat, že k lokalitě Z4 návrhu ÚP Zbraslav byly podány věcně podobné námitky, které byly podrobně vypořádány v rozhodnutí o první námitce. Další námitky ji pak v různých obměnách opakují, a argumentují proti návrhu ÚP obdobně.

2.1. Námitka č. A1, doručená dne 24.3.2023, čj. OZB 519/2023

2.1.1. Vlastníci dotčených nemovitých věcí zastoupení všichni zast. na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem, reg. č. ČAK 14619, Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.:

- a) Ing. P. Ř. a R. Ř., Zbraslav,
- b) V. U., Rožná, zast. O. B., . Hluboké,
- c) K. K., Zbraslav,
- d) Bc. J.P., Zbraslav,
- e) O. B., Hluboké,
- f) Ing. J. P., Uherské Hradiště,
- g) Ing. arch. V. M. a pan Ing. J. M., . Velehrad, zast. paní Ing. J. P., Uherské Hradiště,
- h) M.P., . Dolní Libochová, zastoupena panem J. P. Dolní Libochová .

(dále jen „klienti“)

všichni zast. na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem, reg. č. ČAK 14619, Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., se sídlem Opletalova 1525/39, 110 00 Praha, adresa pro doručování: 2. května 7134, 760 01 Zlín

Dotčené pozemky: p. č. 1334/1, 1361/32, 1341/1, 1341/2, 1344/3, 1361/27, 1361/13, 1361/26, 1349/3, 1361/33, 1361/6, 1361/7, 1361/25, 1361/1, 1361/5, 1361/37, vše zapsáno na příslušných listech vlastnictví pro obec Zbraslav, k. ú. Zbraslav na Moravě u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Oblast dotčená námitkou: Lokalita Březina „Z4“, vymezené plochy US.2, .SV.055, .SV.030, .PU.056, ZP.054

Přílohy: dle textu

Text námitky:

Dne 20. 3. 2023 se konalo v kulturním domě Zbraslav u Brna, Šlapalova 380, 664 84 Zastávka u Brna, na základě veřejné vyhlášky ze dne 10. 2. 2023, č. j. OZB/270/2023 veřejné projednání návrhu Územního plánu Zbraslav u Brna (dále jen „návrh ÚP“), jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2, 3 a § 85 odst. 1 a 2

zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 27. 3. 2023).

Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení klientů specifikovaných na titulní straně těchto námitek, což Vám dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou majitelé pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek (viz přiložené LV).

Mí klienti, jakožto vlastníci nemovitostí uvedených výše, které jsou dotčeny návrhem ÚP, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podávají proti návrhu ÚP z ledna 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání níže uvedené námítky. Tyto námítky zasílám prostřednictvím datové schránky, kdy dle § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, platí, že úkon učiněný osobou uvedenou v § 8 odst. 1 až 4 prostřednictvím datové schránky má stejné účinky jako úkon učiněný písemně a podepsaný, ledaže jiný právní předpis nebo vnitřní předpis požaduje společný úkon více z uvedených osob. Současně tyto námítky zasílám v listinné podobě, takže mám za to, že jsou splněny veškeré podmínky pro řádné vypořádání této námítky v rámci odůvodnění návrhu ÚP.

I.

Území dotčené námítkou

Klienti jsou vlastníky pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek. Klienti jsou dotčeni na svých vlastnických právech ke shora uvedeným pozemkům tím, že aktuálně projednávaný návrh ÚP řeší jejich lokalitu pod označením „Březina“ (plochy SV.030 a SV.055 v rámci zastavitelné plochy Z.4 – obr. 1), k níž je uvedeno na str. D29 : „... vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba asi 28 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy (pozn. v ÚP 2010 zeleň v lokalitě Březina není uvedena), které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; využití území je podmíněno zpracováním územní studie.“

Dotčené pozemky se nachází dle návrhu ÚP v lokalitě, kde je hned několik změn oproti stávajícímu platnému územnímu plánu z roku 2010 (obr. 2). Stále se jedná o plochy zastavitelné (Z.4) s bližším vymezením:

- jedná se o plochu US.2, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie;
- dále se jedná o plochy smíšené obytné venkovské (.SV.055, .SV.030);
- do této lokality dále zasahuje návrh ÚP svým návrhem plochy veřejných prostranství všeobecných (.PU.056),
- v textové části návrhu ÚP nově zasahuje též plocha ZP.054 v rámci plochy Z.4, kdy se jedná dle návrhu ÚP o plochu určenou jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu;

- rovněž při umístění parkové zeleně se počítá s její dílčí místní komunikací, která ji bude obepínat, ačkoliv toto není nikde dostatečně odůvodněno v návrhu ÚP.

Jak je patrné z předešlého shrnutí, dochází předmětným návrhem v mnoha ohledech k závažným zásahům do vlastnických práv mých klientů, kdy všechny tyto změny nejsou řádně a úplně odůvodněny v návrhu ÚP, jakož samotný návrh ÚP obsahuje celou řadu rozporů, které se dotýkají závažným způsobem práv mých klientů, kdy jsou tak naprosto znevýhodňováni oproti jiným vlastníkům v dotčené části obce, takže shledávám v tomto ohledu návrh ÚP vůči mým klientům za zcela diskriminační a neproporcionální.

Obr. 1 Návrh ÚP z ledna 2023

Obr. 2 - ÚP z roku 2010

II.

Odůvodnění námítky

Klienti plně souhlasí s tím, aby předmětná lokalita Z.4, kde se nachází jejich pozemky, byla zahrnuta do plochy zastavitelné, proti tomu nic nenamítají a s tímto plně souhlasí, když s tímto i legitimně počítali v důsledku stávajícího platného a účinného ÚP z roku 2010. Mí klienti se však nemohou smířit s navrhovaným vymezením dané lokality jako plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US.2 „Březina“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o min. velikost 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně.

V této souvislosti si dovoluji připomenout, že judikatura připustila možnost dotčeného vlastníka bránit se proti podmínce zpracování územní studie pro povolování dalších stavebních záměrů v řešeném území jako součásti územního plánu (srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015-103, č. 3588/2017 Sb. NSS), takže tato námítka je v této části zcela důvodná a opodstatněná, tudíž se jí bude muset pořizovatel řádně zabývat a přezkoumatelně ji odůvodnit. Územní studie sice obecně nemá právně závaznou povahu, pokud je však pořízena, dochází jejím pořízením ke konkretizaci územního plánu a vystupuje do popředí její role jako podkladu pro rozhodování v území. Navíc klienti by se nemohli ani reálně bránit proti územní studii, protože při jejím vydání není zajištěna možnost účasti veřejnosti podílet se na její přípravě, připomínkovat ji apod. Dopad územní studie je však zcela nepochybný, a tedy vliv na možné omezení vlastnických práv mých klientů, která jsou zaručena čl. 11 Listiny základních práv a svobod, je značný. Nelze totiž přehlížet, že podmínka zpracování územní studie podle § 43 odst. 2 stavebního zákona znemožňuje mým klientům, jakožto vlastníkům nemovitých věcí, v jinak zastavitelných plochách využít své pozemky ke stavební činnosti, a v tomto směru představuje závažné omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod). I délka lhůty pro zpracování konkrétní územní studie musí respektovat ústavní limity zásahu do vlastnického práva mých klientů, což však není naplněno.

Zásahy do vlastnického práva musí mít dle ustálené judikatury zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (např. usnesení rozšířeného senátu

Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Všechny tyto podmínky jsou v daném případě porušeny.

Předně jako nepřiměřenou se jeví klientům stanovená lhůta pro vypracování studie, která je stanovena na 6 let (obecně požadavek na přiměřenost lhůty na vypracování studie vyplývá ze samotného textu stavebního zákona, jakož podpůrně např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015-103, č. 3588/2017 Sb. NSS). V odůvodnění návrhu ÚP je uvedeno k této lhůtě následující: „Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, Územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci, které vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona + 2 roky na zpracování změn z ní vyplývajících.“ Dle názoru klientů takto stanovena lhůta naopak stanovuje velkou a dlouhodobou blokadu pro možnost budoucího využití jejich pozemků, kdy shora citované odůvodnění je pouze jakousi obecnou a ničím blíže nepodloženou proklamací bez návaznosti na předchozí územní plán z roku 2010 (např. požadavek na vytvoření územní studie v dotčené části stanovoval již dřívější územní plán, takže nevidíme důvodu, proč by měla být dále oddalována klientům možnost využitelnosti jejich pozemků) a bez bližšího zdůvodnění na konkrétní dané lokality. Jakožto nebere tento návrh ÚP v potaz jednotlivá specifika dané oblasti, která by případně mohla odůvodnit stanovenou délku 6 let pro vydání územní studie. Územní studie má charakter územně plánovacího podkladu a její zpracování by tudíž zásadně mělo předcházet tvorbě vlastní územně plánovací dokumentace. Z toho plyne, že zpracování územní studie, která má dotvořit územní plán, nelze rozumně odsouvat na určitou dobu trvání platnosti územního plánu, nýbrž je na místě započít s jejím zpracováním co možná nejdříve po účinnosti územního plánu, kdy tyto závěry podporuje i ustálená judikatura správních soudů. Shora citované odůvodnění není dostatečně přezkoumatelným způsobem odůvodněno, proč by mí klienti měli trpět další zásah do vlastnického práva v podobě podmínky územní studie, když už dřívějším územním plánem z roku 2010 byli taktéž omezení podmínkou vydání územní studie, tudíž nelze i s ohledem na uvedené legitimně požadovat po svých klientech, aby byli nadále omezováni v možnosti využívání vlastnického práva ke svým pozemkům. Je nezbytné přihlídnout též k tomu, že mí klienti jsou blokováni v možnosti využitelnosti svých pozemků od předchozího územního plánu z roku 2010, pokud by měla pokračovat nemožnost pokračování ve výstavbě v lokalitě svých klientů, musí být takový zásah řádně odůvodněn. Jak vyplývá podpůrně z § 43 odst. 2 stavebního zákona, je územní studie svou povahou dočasným podkladem, který je limitován časem, ve kterém může být vydán dle příkazu územního plánu, a proto je dán o to víc prostor k povinnosti řádně odůvodnit, proč by mí klienti měli být po další roky omezováni v nakládání se svým výlučným majetkem. Tím, že se počítá s vydáním územní studie, jejím pořízením ve stanovené lhůtě dojde ke konkretizaci územního plánu a bude tak vystupovat do popředí i její role jako podkladu pro rozhodování v území, kterou lze dovodit z § 25 stavebního zákona; v případech podle § 43 odst. 2 stavebního zákona je její pořízení podmínkou pro rozhodování v území. S ohledem na tyto vazby je zjevné, že návrh ÚP podstatným způsobem, neodůvodněně a nepřezkoumatelně zasahuje do práv svých klientů. Navíc v této souvislosti podotýkám, že v návrhu ÚP není

ověřeno, že je lokalita mých klientů, na kterou platí požadavek vytvoření územní studie US.2., vhodná pro předepsané využití (tj. umístění parkové zeleně) vhodné, protože toto není nikde patrné z textu návrhu ÚP. Územní studie nemůže sloužit k prověření, zda je vhodné použít plochu ke způsobu využití vymezenému územním plánem, ale její úlohou je hledat konkrétní řešení pro jeho naplnění. Vzhledem k tomu, že toto není splněno, mám za to, že pořizovatel návrhu ÚP pochybil, v důsledku čehož jsou nezákonně krácena práva mých klientů.

S ohledem na uvedené tedy není v územním plánu dostatečně odůvodněno, proč by mí klienti měli být znovu omezeni ve vlastnickém právu, když takový postup jednoznačně ukazuje, že ve vztahu k jejich lokalitě je v této souvislosti nakládáno diskriminačním způsobem a je zde postupováno zcela s jasným náznakem libovůle, což není přípustné v demokratickém právním státě. Nedostatek odůvodnění územního plánu nemůže pořizovatel dohnat vypořádáním této námitky, což bývá častým pokusem tvůrců územních plánů, jak takové nedostatky „na poslední chvíli“ odstranit. Není dostatečně odůvodněno, proč by nemohlo být v dané lokalitě započato případně s územní studií dříve, jak by to ostatně vyžadovala i logika stavebního zákona a úmysl zákonodárce, který je patrný z vývoje změny právní úpravy stavebního zákona v průběhu jeho platnosti a účinnosti. Jak je vidno, návrh ÚP tak vykazuje velké nedostatky.

Na str. D71 je uvedeno jako odůvodnění územní studie US.2 „Březina“ tak, že tato studie je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství min. velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně. Na straně D29 je uvedeno, že se jedná o plochy smíšené obytné venkovské, které jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace – pozn. PU.056) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel.

Z porovnání obou částí (odůvodnění – tj. D71 a D29) je jasně viditelný rozpor. Tento rozpor sledávám v tom, že na str. D29 hovoří pořizovatel návrhu ÚP o veřejných prostranstvích všeobecných, pod nimiž se skrývá místní komunikace, na str. D71 však do pojmu veřejných prostranství zahrnuje též parkovou zeleň. Dle mého právního názoru takto není možné postupovat, protože jiná pravidla platí pro plochy veřejných prostranství (k tomu srov. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a jiná pravidla pro plochy zeleně (§ 7a vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Pokud však parkovou zeleň zahrnuje pořizovatel návrhu ÚP do veřejného prostranství, tak v ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou stanoveny jasné podmínky pro plochu veřejného prostranství, tj. pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymazuje související plocha veřejného prostranství o výměře 1000 m². Zastavitelnost lokality Z.4 činí dle návrhu ÚP 6,09 ha, což by odpovídalo dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. 0,3045 ha ploch veřejného prostranství, jenže v návrhu ÚP se hovoří o plánované parkové zeleni v této lokalitě ve výměře 0,7 ha, kdy tak pořizovatel jedná v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., aniž by pořizovatel odůvodnil, proč by bylo vhodné umístění této zeleně v dotčené lokalitě a ani dostatečně neodůvodnil, na základě čehož oproti vyhlášce č. 501/2006 Sb. stanovuje dvojnásobnou výměru plochy veřejného prostranství, kam dle svých slov zahrnuje i parkovou zeleň, což je v rozporu s logikou vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož ani neodůvodnil, na základě čehož stanovil velikost a rozložení parkové zeleně tak, jak ji chce ověřovat v územní

studii. Tyto nedostatky nesou znaky libovůle a diskriminačního jednání. Pouze pro úplnost připomínám, že územní plán navíc v dané lokalitě počítá s plochou veřejných prostranství (místní komunikace) v celkové ploše 0,57 ha.

Už dříve podali mí klienty připomínky proti účelu územní studie (tj. umístění parkové zeleně do lokality Z.4), jejímž účelem je mermomocí umístění parkové zeleně, která není v dané lokalitě vůbec potřebná z několika důvodů, ale stále je možné vidět ve všech podkladových materiálech, že se s parkovou zelení v dané lokalitě počítá, ačkoliv k tomu není žádný logický důvod a ani sám návrh ÚP neodůvodňuje, proč by měl být navrhovaný zásah do vlastnických práv mých klientů opodstatněný, v souladu s ústavně zaručenými principy apod.

Navrhovaný záměr v podobě územní studie, jejímž záměrem je protlačit myšlenku parku v lokalitě mých klientů, je nelogický, diskriminační, protože zasahuje pouze část vlastníků lokality Z.4 (zejm. zasahuje mé klienty), kteří jsou tak dotčeni v tomto případě nerovným zacházením. Navrhovaný park nemá logické opodstatnění, navíc za situace, kdy přes „cestu“ v ploše ZP.101 a ZP.100 v lokalitě „U hřiště“ se počítá s plochami určenými pro rekreační zázemí pro navrženou i stávající smíšenou obytnou zástavu, kdy tak bude v této těsně sousedící lokalitě zajištěn dostatek prostoru pro parkovou zeleň, hřiště a další rekreačně sportovní vybavenost. Sám návrh ÚP na str. D28 uvádí, že zmiňovaný park v lokalitě „U hřiště“ bude hlavním parkem celoobecního významu, který bude provázaný se sportovním areálem, který bude tvořit i ekologicko-stabilizační prvek. S ohledem na umístění tohoto celoobecního parku nedává žádné logické opodstatnění, aby návrh ÚP stanovoval podmínku vytvoření územní studie v ploše SV.030. Pořizovatel návrhu ÚP ani logicky nezdůvodnil, proč je nutné mít dva parky vedle sebe, tudíž tedy nemůže požadavek na územní studii s navrhovaným limitem pro park 0,7 ha obstát.

Jak bylo uvedeno výše, jakékoliv zásahy do vlastnických práv mých klientů mají zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jak je uvedeno výše, zde není uveden ústavně legitimní důvod, proč by měli být mí klienti omezeni územní studii s požadavkem na vytvoření dalšího parku ve své lokalitě, když v těsné blízkosti bude celoobecní park (viz nelogičnost umístění zobrazena v obr. 3), ani se v daném případě nejedná o zásah v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, když je zjevné, že návrh ÚP nevede k rozumnému cíli, ale naopak vede zcela k nesmyslu v dané lokalitě, kdy takový postup nemůže být v demokratickém právním státě připuštěn.

Navíc je třeba si uvědomit, že navrhovaný park zajištěný územní studii by měl mít min. velikost 0,7 ha a má být v poměru 1:4 až 2:3 – kdy se jedná o zcela přísné podmínky, kdy není v územních plánech zcela běžné, že by takto byly stanoveny již konkrétní parametry dané plochy. Toto ukazuje, že pořizovatel účelově počítá s konkrétní vizí umístění parkové zeleně v lokalitě mých klientů, kdy územní studie se jeví „tak“ pouhou zástěrkou toho, co pořizovatel zamýšlí si prosadit s co nejmenší možnou cestou odporu. K tomu připomínám, že již dříve byl v hlavním výkresu v předmětné lokalitě vyznačen park jako plocha ZU-054, ale po připomínkách mých klientů se pořizovatel ÚP rozhodl prosadit si svou vizi parku skrze územní studii, kdy se jedná o zcela nevídaný postup, který ve svém důsledku zkracuje práva mých klientů, navíc za situace, když není nijak odůvodněno, proč by měli mí klienti strpět ve své lokalitě park a proč by měla být zpracována územní studie oproti původnímu návrhu. K

tomu srov. např. odůvodnění na str. G18: „Zastavitelná plocha Z4 bude nově metodicky pojata. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) bude do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu.“ V této souvislosti připomínám, že není ani v návrhu ÚP stanoveno, na základě čeho dospěl pořizovatel k takové velikosti a k takovému poměru, na základě čeho (jakého právního předpisu) tyto hodnoty stanovil, takže opět je návrh ÚP v této části nepřezkoumatelný a neodůvodňuje dostatečně nutnost zásahu do vlastnických práv mých klientů.

Pouze pro úplnost dávám zde porovnání, že navrhovaná parková zeleň (jinými slovy řečeno se jedná o park, když vezmeme v úvahu pojmy vymezené v § 7a odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. – tj., že plochy zeleně se mimo jiné člení na plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, kdy se pouze jiným názvoslovím snaží pořizovatel navodit dojem, že se nebude jednat úplně o park jako takový) 0,7 ha představuje plochu nadměrnou, když si vezmeme obecně lokalitu Z.4, kde se zastavitelnost pohybuje cca 6,09 ha.

Navíc je dobré upozornit též na skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. nestanovuje povinnost mít v každé části zástavby park nebo jiný podobný charakter zeleně, ano, je dobré pamatovat na zeleň obecně (např. formou omezení zastavitelnosti pozemků, kdy ve zbytku budou pozemky užívány jako zahrada náležející k rodinnému domu), ale ne zcela v nesmyslném rozsahu, jak je to učiněno v tomto případě, jakož i na nepatřičném místě, když hned vedle je počítáno s parkem, který bude mít celooobecní význam a který dostatečně pokryje rekreační potřeby obyvatel obce.

Obr. 3 - Porovnání umístění celooobecního parku a parkové zeleně v lokalitě mých klientů

Pokud má pořizovatel návrhu ÚP v dané lokalitě zajistit určitou míru zazelenění lokality, bohatě postačuje k naplnění tohoto požadavku stanovení míry zastavitelnosti pozemků v lokalitě Z.4, kdy ve zbytku může být případně část těchto pozemků využita jako zahrada, kdy tak bude zachován víc ráz venkovské krajiny tak, jak je to pro projednávanou obec zcela typické. Tuto variantu pořizovatel ÚP nezávažil, a proto by ji měl zvážit jako alternativu.

Další alternativu je možné spatřovat v následující situaci. Mí klienti samozřejmě nic nenamítají proti plánované komunikaci (PU.056), která má vést trasou v lokalitě Z.4. tak, jak je navrženo v obr. 3. Vlastně s nutností této komunikace mí klienti počítají i s ohledem na předcházející znění územního plánu z roku 2010. Mí klienti by neměli problém ponechat max. do 5 m svých parcel z každé strany plánované komunikace pro účely umístění zeleně sídelní či zeleně jiné, a to formou využití jako zahrady či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší. I toto by byla možná alternativa, jak v dotčené lokalitě zajistit zeleň. Tato varianta doposud nebyla zvážena, a proto ji taktéž navrhuje ke zvážení. Navíc k tomu doplňujeme, že stávající zástavba kolem předmětné lokality Z.4 je již nyní doprovázena souvisejícími zahradami, takže tato varianta se jeví jako nejvíce logická pro zachování stávající podoby dané lokality, na což je nutné taktéž nezapomínat z hlediska urbanistického.

Navrhují, aby pořizovatel vypracoval již nyní variantní řešení dané lokality, která budou prokonzultována s mými klienty a další dotčenou veřejností, protože jak již nyní je možné vidět, je řešení dané lokality, pokud jde o část týkající se umístění parkové zeleně, dosti sporné a její umístění se jeví jako nevhodné, navíc za situace, když není prokázáno, že toto

umístění se jeví jako nejvhodnější řešení a není jasné, z jakých důvodů se řešení uvedené v návrhu ÚP jeví jako nejlepší. Tvrzené zajištění rekreace obyvatelstva bude plně a bohatě pokryto vedlejším celooobecním parkem, takže odůvodnění pořizovatele je v tomto ohledu zcela nedostatečné.

Územní studie se jeví být jako nadbytečná, když např. na straně D73 a D75 je v rámci části týkající se etapizace vidět, s jakou nejlepší variantou řešení umístění parkové zeleně počítá pořizovatel, když vzhledem k typu dotčené lokality není moc variant, jak dodržet návrhem ÚP stanovený minimální velikostní rozsah navrhované plochy parkové zeleně a stanovený poměr stran, což opět ukazuje na nelogičnost požadavku na umístění parkované zeleně, nelogičnost a účelovost vytvoření územní studie. Navíc máme za to, že taková studie by pouze zatěžovala rozpočet obce, takže i toto je argument, proč je nesmyslné lokalitu mých klientů zahrnout pod požadavek územní studie.

Další nelogičností územního plánu vidíme ve vymezení etapizace, tj. pořadí změn v území, která je ve stručnosti upravena na str. D74 až D75. V územním plánu není vůbec odůvodněno, proč byla zvolena etapizace v 5. krocích a v příslušných lokalitách tak, jak je uvedeno na stranách D74 až D75. Vůbec není odůvodněno, proč není zahrnuta do 1. etapy lokalita Z.4, když by to bylo nejlogičtější. Etapizace v 1. fázi je podmíněna zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch v lokalitě Z.1 a stejné výměry v lokalitě Z.2. Bylo by logické, aby v první etapě byla rozvíjena lokalita Z.4, než lokalita Z.5., když u lokality Z.4 je možné počítat s tím, že bude zřízena komunikace PU.029, která bude nezbytná pro rozvoj lokality Z.1, takže i z tohoto důvodu by bylo vhodné upřednostnit nejdříve rozvoj lokality Z.4, než lokalitu Z5. Navíc je vhodné připomenout, že tato část etapizace je navrhovaná v rozporu s koordinovaným stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 17. 10. 2022, č. j. JMK 149241/2022, kde je výslovně uvedeno (viz str. K4 až K5), kdy tento orgán, resp. jeho odbor vydává souhlasné stanovisko pouze za výslovné podmínky, že plocha Z1, včetně US1, bude uvolněna až po úplném vyčerpání ploch Z5, Z4 a Z2, takže návrh ÚP je v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu, kdy i z tohoto důvodu nemůže navrhovaná etapizace zůstat v návrhu ÚP ve stávajícím znění. V závěru sice uvádí pořizovatel, že úprava navržené etapizace byla dohodnuta a odsouhlasena dotčeným orgánem, ale nikde není výslovně v podkladech vyjádřeno, že dne 8. 11. 2022 souhlasil příslušný odbor s etapizací, která je v návrhu ÚP, a proč upustil dotčený orgán od své shora uvedené podmínky.

Dále není v návrhu ÚP dostatečně odůvodněno, proč pořizovatel zvolil rozdílnou metodiku tvorby územního plánu oproti územnímu plánu z roku 2010 (viz shora zmíněné stanovisko KÚ JMK a strana E16), zejména pokud jde o rozvojové lokality, v nichž se pořizovatel zaměřuje na místní komunikace a veřejnou zeleň.

Další rozpor shledáváme v tom, že se v textu návrhu ÚP (viz str. D38) stále pracuje s plochou ZP.054 v rámci plochy Z.4, kdy se jedná dle návrhu ÚP o plochu určenou jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu, navazuje na sousední lokalitu „U hřiště“ s hlavním parkem, naproti tomu v mapových podkladech tuto plochu nalézt nemůžeme. Opět je tak vidět zřejmý rozpor v návrhu ÚP a s mapovým podkladem, kdy není zřejmé, zda ve vztahu k mým klientům je navrhovaná parková zeleň stále zahrnuta do návrhu ÚP nebo pro účely této části bude provedena územní studie. Ani s jednou variantou mí klienti nesouhlasí, přičemž opětovně není řádně a úplně zdůvodněno, proč mají klienti

strpět zásah do svého vlastnického práva v podobě umístění rekreační zeleně, když sám pořizovatel uvádí, že se vedle nachází hlavní park obce, který svou plochou dostatečně uspokojí rekreační potřeby všech občanů. Zásah do vlastnických práv mých klientů může být připuštěn pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucím ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle – kdy veškeré tyto atributy nejsou naplněny v návrhu ÚP, takže se jedná v obou případech (ať už by se jednalo o park v podobě plochy ZP.054 či v podobě požadavku provedení územní studie) o zásah nepřijatelný. Zastavitelná plocha obce činí dle návrhu ÚP 20,5 ha – z toho pro plochy zeleně obce je určeno 5,38 ha a pro plochy veřejných prostranství obce 6,6 ha, nikde však v návrhu ÚP není dostatečně odůvodněno, proč víc jak ¼ ploch obce má sloužit pro účely parku a parkové zeleně – řádné odůvodnění nalzáme pouze ve vztahu k celooobecnímu parku, nikoliv však ve vztahu k lokalitě mých klientů.

Jak jsme uváděli v textu výše, tak by pořizovatel neměl vůbec v daném místě (tj. v lokalitě mých klientů) uvažovat o umístění parkové zeleně, když s velkým množstvím parkové zeleně se počítá hned vedle v souvislosti s hlavním parkem obce. Tuto variantu, tedy vypuštění tohoto požadavku na parkovou zeleň v lokalitě Z.4., by měl zvážit pořizovatel a touto cestou mu tak činíme návrh k zvážení této alternativy.

Současně není uvedeno v územním plánu, proč pořizovatel uvažuje o parkové zeleni v lokalitě mých klientů, Z.4, proč případně neuvažoval o vzdálenějších lokalitách (např. lokalitě Z.5), jejichž obyvatelé to budou mít vzdušnou čarou dále k parku. Tím, že pořizovatel v návrhu ÚP neuvádí tuto myšlenkovou úvahu, tak jeho rozhodnutí o nutnosti umístění parkové zeleně do lokality Z.4 vykazuje znaky libovůle a znaky diskriminačního jednání vůči mým klientům ve srovnání s vlastníky jiných nemovitostí v dané části obce. Pečlivé odůvodnění mělo být zvoleno právě z důvodu, že pořizovatel stanovuje poměrně velký limit pro uvažovanou parkovou zeleň (rozloha 0,7 ha), což v přepočtu na dotčené vlastníky (mé klienty) odpovídá zásahu cca 875 m²/ 1 pozemek, kdy se tak jedná o podstatný zásah do vlastnických práv mých klientů, v důsledku čehož přijdou o nemalou část zastavitelné plochy, kdy tak toto bude mít i neblahý vliv na hodnotu jejich pozemků a vznikne tak na jejich straně závažná majetková škoda. Není ani dostatečně odůvodněna proporcionalita navrhované řešení (tj. US.2 či ZP.054) s ohledem na zásah do vlastnických práv mých klientů. Vždy musí pořizovatel při tvorbě ÚP legitimně zdůvodnit, proč zvolil řešení takové, jaké zvolil a zda neexistuje i jiné, lepší a méně invazivní řešení, a proč jej nelze za neproporcionální považovat. Jak bylo uvedeno výše, toto odůvodnění návrhu ÚP stejně nemůže obstát, protože požadavek parkové zeleně se jeví v dané lokalitě jako zcela nenaléhavý požadavek při existenci návrhu na vytvoření hlavního parku obce, který bude splňovat funkce pro rekreaci obyvatel. Nyní navrhované řešení je též v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv mých klientů a též v rozporu s legitimním očekáváním mých klientů, kteří již v územním plánu z roku 2010 počítali s rozvojem zastavitelnosti jejich pozemků. Pořizovatel doposud rezignoval na svou povinnost provést test proporcionality u střetu veřejného zájmu s vlastnickým právem mých klientů.

Dále je nutné uvést, že dříve byla plocha klientů zahrnuta v územním plánu z roku 2010 jako potenciální rozvojová plocha H pro bydlení, u níž se počítalo s územní studií pro vhodné umístění místní komunikace, jejíž zřízení bude nezbytné pro zajištění přístupu do dané části lokality vzhledem k jejímu charakteru. Tím, že nově pořizovatel stanovuje podmínku nutnosti

vypracování územní studie či o nutnosti umístit v lokalitě klientů parkovou zeleň, tak se v tomto ohledu jedná de facto a ve svém důsledku o změnu funkčního zařazení jejich pozemků, kdy tak je nezbytné trvat na řádném odůvodnění takové změny, protože toto je zásahem do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod). Územní plán totiž představuje nepřímý zásah do vlastnického práva těch, o jejichž nemovitostech pojednává, neboť dotyční vlastníci mohou pak své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Jakékoliv zásahy do vlastnických práv mých klientů nemohou přesáhnout spravedlivou míru, ale z aktuálního stavu projednávání je zřejmé, že tato spravedlivá míra, jejíž dodržování je nutné (viz obecně ustálená judikatura správních soudů), byla ve vážném rozsahu překročena.

Nelze odhlédnout též od toho, že mí klienti mají legitimní očekávání, že jejich lokalitu bude možné již rozšířit, když v územním plánu 2010 se počítalo s jasným rozvojem této lokality, na což návrh ÚP navazuje a umožňuje zastavitelnost této plochy, ale rozsah této zastavitelnosti omezuje, přičemž takové omezení by mělo být řádně a přezkoumatelně zdůvodněno, ale to není splněno v rámci celého textu návrhu ÚP.

Máme za to, že pořizovatel územního plánu postupuje v rozporu se zákonem předepsaným způsobem, zvolené řešení (tj. požadavek na umístění parkové zeleně) je v rozporu s požadavky hmotného práva, kdy se jedná o řešení ve vztahu k mým klientům zjevně nepřiměřené, jež představuje reálné porušení jejich vlastnického práva a které nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona.

Případná změna funkčního využití pozemků mých klientů, tj. jejich možným zahrnutím do plochy veřejného prostranství, resp. do plochy parkové zeleně představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemku a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v návrhu ÚP, resp. vůbec tato skutečnost není v návrhu zdůvodněna (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 9. 2015, č. j. 79 A 8/2014-124). Vzhledem k tomu, že změna nebyla náležitě odůvodněna, dochází předmětným návrhem ÚP k podstatnému zásahu do vlastnických práv klientů, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod (viz čl. 11), kdy takový postup je v demokratickém právním státě zcela nepřipustný. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel, přičemž takové změny musí být v územním plánu náležitě odůvodněny. Pokud takové odůvodnění v územním plánu není, je územní plán nepřezkoumatelný, což je právě i nynější případ specifikovaný touto námitkou. V dané věci nelze shledávat ani žádné objektivní skutečnosti, které by obhajitelně odůvodnily možnost zpřetřhání dosavadního vývoje využití dotčené nemovitostí a jejich zahrnutí do ploch veřejného prostranství/resp. do ploch zeleně.

Pokud jde o rozpor se zásadou proporcionality (tj. otázka proporcionality mezi veřejným zájmem a individuálním zájmem mých klientů), tak k tomuto uvádím, že ten spatřuji v tom, že v návrhu ÚP není žádným způsobem odůvodněno, proč by měl převážet veřejný zájem na nutném umístění parkové zeleně, jejíž místo bude upřesněno připravovanou územní studií,

do lokality klientů nad zájmem klientů ponechat si své pozemky pro své využití a možnost jejich zastavění tak, jak bylo už de facto předvídáno územním plánem z roku 2010. V dané věci neshledávám, jaký veřejný zájem by byl na využití dotčené lokality pro účely parkové zeleně, když hned vedle bude přístup do celoobecního parku, který má zcela znatelný nadmístní význam a který dostatečně pokryje veškeré rekreační potřeby občanů obce. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality nebude narušeno tím, pokud dotčená oblast zůstane v ploše zastavitelné s umístěním příslušné místní komunikace PU.056 pro účely přístupu do dané lokality. Pořizovatel návrhu ÚP nedostatečně vyvážil zájmy svých klientů oproti tzv. veřejnému zájmu. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, a proto je nutné jej vykládat vždy v kontextu konkrétní věci, přičemž takový výklad v předloženém návrhu ÚP není možné nalézt a tento nedostatek nelze překlenout v rámci odůvodnění na tuto námitku. Dále mí klienti nesouhlasí s komunikací, která bude lemovat parkovou zeleň, s níž je počítáno dle grafického znázornění v územní studii, resp. v návrhu ÚP (viz obr. 4 – příslušný úsek komunikace je vyznačený červenými šipkami). Na str. D71 je uvedeno: „US.2 „Březina – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně.“ Ze zvýrazněné části je patrné, že pořizovatel ÚP nemůže plánovat územní studii trasu místní komunikace i kolem parkové zeleně, protože toto není nikde zmíněno a odůvodněno v návrhu ÚP. V návrhu ÚP se hovoří pouze o hlavní místní komunikaci v této lokalitě (viz plocha PU.056), nikoliv o místní komunikaci, která by měla lemovat parkovou zeleň. Pokud nikde není v návrhu ÚP uvedeno, že součástí plochy Z.4 má být ještě další místní komunikace, tak není možné pak s takovou komunikací ani počítat v územní studii, ani pak nemůže být s ní pracováno při rozhodování v území s odkazem na to, že je zachycena v územně plánovacích podkladech. Vzhledem k tomu, že tato skutečnost (tj. umístění další místní komunikace bez jakéhokoliv určení a bez jakéhokoliv odůvodnění v návrhu ÚP) není dostatečně odůvodněna v návrhu ÚP, není možné s takovou komunikací počítat dále v návrhu ÚP a v územní studii. Navíc mám za to, že umístění této obepínající komunikace a souvisejícího parku je účelové, aby byl zvýhodněn majitel pozemků, který může postavit dva domy za sebou (viz domy zakreslené níže u šipky směřující ze spodu a nahoru) a i z tohoto důvodu nemůže návrh pořizovatele ÚP obstát, protože diskriminuje mé klienty ve prospěch zájmů pouze jednoho vlastníka. V této souvislosti uvádím, že pokud by pořizovatel návrhu ÚP nadále počítal s touto blíže neurčenou komunikací, tak by z jeho strany došlo k podstatné změně funkčního využití pozemků svých klientů, tj. jejím zahrnutím do příslušné plochy, jež by představovala zásah způsobující hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemků a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v návrhu ÚP ani v něm není náležitě specifikována (viz judikatura citována výše). Takový zásah by byl zjevným porušením ústavně zaručeného práva svých klientů, které je garantováno čl. 11 Listiny základních práv a svobod, kdy pro tento zásah nejsou naplněny veškeré požadavky, vyjádřené v usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS.

Jak vyplývá z přehledu částí návrhu ÚP, které byly zveřejněny pořizovatelem ÚP na jeho úřední desce, je zřejmé, že v návrhu ÚP se vůbec nepočítá s veřejně prospěšnými stavbami, opatřeními a asanacemi, neboť dle jeho názoru potřeba jejich vymezení nevyplývala ze

zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ani záměrů obce (viz str. D71). Obdobný závěr je stanoven ve vztahu ke kompenzacím (viz tamtéž). Z návrhu ÚP je však zřejmé, že obec de facto počítá s veřejnými prostranstvími (např. s místními komunikacemi – což jsou dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, komunikace ve vlastnictví obce se zákonnou povinností péče o ně), takže je otázkou, zda vymezení takových komunikací v aktuálním návrhu ÚP nebude naplňovat současně znaky veřejně prospěšné stavby, kdy dle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona se takovou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. S ohledem na uvedené je tak pochybnost, zda při tvorbě návrhu ÚP nedošlo k nějakému pochybení a omylem tedy nejsou vůbec zapracovány do návrhu ÚP veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, kdy při veřejném projednávání byli zástupci pořizovatele a vyhotovitel návrhu ÚP sami překvapeni na základě podnětu občanů obce, že tyto části v návrhu ÚP nejsou vůbec zapracovány. Obdobně tyto závěry je možné vztáhnout na kompenzace. Pokud tedy opravdu došlo k pochybení při vyhotovení ÚP a shora uvedené části nejsou zapracovány do návrhu ÚP, tak je návrh ÚP neúplný a mí klienti se tak nemohli seznámit s těmito podklady, kdy by se tak jednalo o závažné procesní pochybení při vydávání návrhu ÚP, v důsledku čehož by byla zkrácena práva mých klientů. K tomuto doplňuji, že otázka kompenzací je také oblastí, která mé klienty zajímá, protože jak bylo v této námitce popsáno výše, pořizovatel ÚP ve vztahu k lokalitě mých klientů stanovuje celou řadu omezení pro jejich vlastnická práva, aniž by byla řešena související otázka kompenzací, kdy i zde máme pochybnost o úplnosti návrhu ÚP.

Příloha: přehled částí návrhu ÚP zveřejněných pořizovatelem

Dále máme za to, že zástupci pořizovatele návrhu ÚP při veřejném projednání mylně informovali ústní formou občany obce, že tématem konání veřejného projednání návrhu územního plánu je pouze vyhodnocení vlivu na životní prostředí a vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj a pouze v tomto rozsahu mohou podat námitky. Při opakovaném dotazování občanů na řešení lokality Z4 Březina, se kterým mí klienti nesouhlasí, zástupci pořizovatele a zpracovatel sdělili, nechť si mí klienti podají námitku k této lokalitě. Ústní poučení (viz první věta tohoto odstavce) bylo zcela v rozporu se zněním oznámení o konání veřejného projednání ze dne 10. 2. 2023, č. j. OZB/270/2023. Z oznámení o konání veřejného projednání nevyplývá, že by se jednalo o opakované veřejné projednání, jehož účelem by projednání pouze dílčích změn, jak uvedli mylně ústní formou zástupci pořizovatele ÚP. Tímto nesprávným ústním poučením mohli zástupci pořizovatele ÚP vyvolat u některých občanů mylný dojem, že nemohou podávat námitky či připomínky k ÚP a tím mohlo dojít ke zkrácení práv občanů obce. V této souvislosti uvádím, že v oznámení o konání veřejného projednání bylo pouze pro dotčené orgány a krajský úřad stanoveno omezení, že mohou podat stanoviska k těm částem řešení, které doznaly změn od jejich společného jednání, ale toto omezení se netýkalo občanů obce a dalších osob.

Pevně věřím, že jsem těmito námitkami dostatečně vyjasnil, proč nemůže navrhovaný způsob využití plochy v lokalitě Z.4 pro účely parkové zeleně a související obepínající menší místní komunikace v daném případě obstát a že zde obecně není žádného dalšího důvodu, proč omezovat mé klienty v zastavěnosti jejich pozemků.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy klienti požadují, abych jejich pozemky specifikované na titulní straně těchto námitek byly zahrnuty pouze do plochy Z.4 a aby byly plně zastavitelné, v rámci nichž nebude uvažováno o umístění jakékoliv parkové zeleně a s tím související obepínající místní komunikace a že požadavek na vytvoření územní studie za účelem umístění parkové zeleně bude zcela vypuštěn z celého návrhu ÚP. Jak je uvedeno výše v textu, nevidíme žádného důvodu k nutnosti umístění parkové zeleně a s tím související obepínající místní komunikace do lokality klientů, kdy tento závažný nepoměr do jejich vlastnických práv a není žádným způsobem odůvodněn, a navíc takový zásah není žádným způsobem proporcionální, je v rozporu se zásadou legitimního očekávání, v rozporu s minimalizací zásahů do vlastnických práv mých klientů.

Současně žádáme o přehodnocení etapizace v návrhu ÚP, kdy s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby byla lokalita Z.4 zahrnuta do 1. etapy, resp. aby nebyli vlastníci pozemků v lokalitě Z.4 omezováni návrhem etapizace a aby mohli ihned využít své pozemky k zastavění, tj. ihned po nabytí účinnosti nového ÚP. Pokud pořizovatel návrhu ÚP vyhoví našemu alternativnímu návrhu, dle kterého by mí klienti ponechali pro veřejné účely max. 5 m ze svých parcel z každé strany plánované místní komunikace PU.056, tak by tato pásma bylo možné použít pro umístění zahrad či zeleně sídelní a tím by byla komplexně vyřešena celá lokalita Z.4 ke spokojenosti všech a nic by tedy nebránilo v její zastavěnosti ihned po nabytí účinnosti nového ÚP.

Rovněž žádáme o zvážení našich návrhů, uvedených v textu této námítky.

Předem děkuji za plné vyhovění této námítky.

2.1.2. Rozhodnutí o námítce č. A1:

Námítka se v celém rozsahu zamítá.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícími nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítka je potřebná dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a

ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto

území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložení skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavění, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztahené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

Etapizace

Územní plán stanovuje v souladu s § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona pořadí změn v území (etapizaci) především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od

zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu; dále z důvodu zajištění postupného koordinovaného rozvoje území, z důvodu přiměřeného rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec a také z důvodu potřeby zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území. Etapizací jsou rozděleny jednotlivé rozvojové plochy podle míry připravenosti zainvestování, která se mimo jiné odráží v podobě shora popsané regulace ploch, tj. od regulačních prvků po územní studie. K etapizaci využití území a návaznosti územně plánovacích dokumentací je nezbytné uvést, že namítající vlastníci měli dostatek času nato, za platnosti předchozího územního plánu, aby v území zahájili kroky k realizaci výstavby, kterou v námítce presumují, nic z toho se ovšem nestalo. Veřejnoprávní regulace v územním plánu, ač navazuje na předchozí územní plán, musela z hlediska udržitelného rozvoje území dle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona přistoupit k prioritizaci územního rozvoje po jednotlivých plochách, jak je shora uvedeno.

Proces pořizování

Podrobně je proces pořizování ÚP popsán v textové části odůvodnění ÚP. Veřejná vyhláška o konání veřejného projednání byla zveřejněna na úřední desce obecního úřadu v řádném termínu (od 10.2.2023 do 28.3.2023) a obsahovala všechny náležitosti, vyplývající z příslušných ustanovení stavebního zákona, zejména § 52. Vlastníci nemovitostí byli správně poučeni o možnostech podat námítky dle § 52 odst.2 a 3 a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění.

Pro dotčené orgány, zcela v souladu s § 52 odst.3 bylo uvedeno poučení o jejich právech.

Při ústním projednávání návrhu ÚP Zbraslav byli občané formou názorné prezentace velmi podrobně seznámeni s koncepcí návrhu ÚP zpracovatelem, kde byl úvodem vysvětlen i proces pořizování. Kvalifikovaná osoba pořizovatele dále upozornila na to, že projednávání návrhu ÚP Zbraslav zahrnuje nejen návrh ÚP Zbraslav, ale i vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

K návrhu ÚP se vedla cca 2 hodinová diskuze, takže je jasné, že občané byli správně informováni, věděli, co je předmětem veřejného projednávání. Na závěr veřejného projednávání byli občané vyzváni k podání písemných námítek, případně připomínek, do 27.3.2023 na OÚ Zbraslav.

Závěrem pořizovatel uvádí, ač námítka namítajících je v tomto směru zcela nesouvisející s jejich hmotnými právy, že nový územní plán v době vydání neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, neboť nejsou tyto stavby a opatření na území obce vymezeny. Uvedené nebrání tomu, aby v budoucnu došlo k doplnění tohoto výkresu do územního plánu, až v něm bude potřebné zobrazit veřejně prospěšné stavby či opatření.

2.2. Námítka č. A2, doručená dne 27.3.2023, čj. OZB 544/2023

2.2.1. K. K, Zbraslav

Věc: Námítka proti návrhu Územního plánu obce Zbraslav z ledna 2023.

Jako majitelka parcel č. 1344/3 + č. 1361/27 v katastrálním území Zbraslav na Moravě, zasílám námítku na navrhovaný Územní plán Obecního úřadu Zbraslav u Brna z ledna 2023, kde součástí těchto předpokládaných změn Územního plánu obce Zbraslav jsou i moje výše uvedené parcely, nacházející se v zastavitelné ploše Z.4. Plochy jsou v územní plánu

označeny jako Plochy smíšené obytné venkovské SV.030, SV. 055 a plochy veřejných prostranství všeobecných PU.056

Na parcelách č. 1344/3 a č. 1361/27, které jsou v mém osobním vlastnictví jsou uvedeny plánované změny Územního plánu obce Zbraslav tak, že mé parcely budou zmenšeny o cca 1250 m² zábořem ploch určeným k vybudování veřejného prostranství formou parkové zeleně se dvěma veřejnými komunikacemi, jak je uvedeno v textové části: D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ na straně D73, obr. D.25: Schéma možného řešení zástavby a umístění veřejného prostranství pro zpracování územní studie US 2 Březina.

S takto Vámi navrženou plochou parkové zeleně v rozsahu 0,7 ha nesouhlasím, protože by měl být splněn požadavek S 7 odst. 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde by měla postačit plocha veřejné parkové zeleně v rozsahu 3045 m² a také s ohledem na to, že se území nachází v těsné blízkosti plánovaného velkého parku ve vedlejší lokalitě „na Farské Nivě“ a také z důvodu, že se nacházíme nedaleko lesů ČR (asi 400 m od zastavitelné plochy Z.4).

Také nesouhlasím s rozdělením parku z důvodu, že navržený park zasáhne 1/3 mého pozemku a někteří z dalších vlastníků oblasti Z4 nejsou tímto návrhem vůbec zasaženi.

Proto požaduji zrušit poměr parku o poměru stran 1:4 až 2:3, jak je uvedeno na str. D71 a požaduji tuto zezeň rovnoměrně rozdělit mezi všechny vlastníky oblasti Z.4 a to v šíři 5m podél komunikace z obou stran.

Dále musím upozornit na zastavitelnou oblast Z.5 — Šlapalova, ve které není dodržena podmínka dle S 7 odst. 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o umístění veřejného prostranství formou parku pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení o výměře nejméně 1000 m².

V tomto případě by mělo být na ploše Z.5, která má celkovou plochu 2,33 ha, nejméně 1165 m² z veřejné parkové zeleně, ale dle navrženého řešení územního plánu je zde uvažováno s plochou pouze 800 m², což dle S 7 odst. 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. není splněno a z tohoto důvodu není třeba požadovat větší plochu parkové zeleně v zastavitelné ploše Z.4, zvláště, když je navrhována dvojnásobná plocha, pro kterou není žádný důvod a proto tento návrh považuji za diskriminaci některých soukromých vlastníků.

Nesouhlasím také se dvěma Vámi navrženými veřejnými komunikacemi, jak jsou zakresleny na obrázku na straně D73, ale pouze s jednou, plně funkční a dostačující veřejnou komunikací. Druhou Vámi navrženou komunikaci považuji za nadbytečnou z důvodu, že by zde musely být vybudovány další inženýrské sítě, což je velice nákladné a považuji to za zbytečné plýtvání finančních prostředků mých i ostatních soukromých vlastníků v dané lokalitě.

Dále chci upozornit, že navržením rozvětvené - druhé komunikace vzniká zbytečný zábor zemědělské půdy, která je pod ochranou zemědělského půdního fondu a proto není žádný důvod tuto plochu vyjímat ze ZPF kvůli zbytečné komunikaci, která nebude mít žádnou funkci ani význam.

Na místě další, zbytečně vybudované komunikace by mohla být větší zahrada, na které by mohly být vysázeny ovocné stromy a mohla by se pěstovat další vegetace, prospěšná pro životní prostředí, které by se nezatěžovalo další zbytečnou stavbou, která nemá opodstatněný význam.

Také mám námitku k požadované územní studii na danou lokalitu Z4 z důvodu finanční náročnosti na její pořízení s tím, že již v minulosti tato oblast byla považována za zastavitelnou rozvojovou oblast.

2.2.2. Rozhodnutí o námitce č. A2

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Námitka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námitky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání.

Námitka se převážně týká organizace uvnitř vymezeného území Z4, tj. návrhu parkové zeleně, veřejných prostranství a územní studie. Právě proto, aby došlo ke spravedlivému a nediskriminačnímu uspořádání území byla k této vymezené ploše Z4 navržena územní studie. Územní plán v odůvodnění pouze naznačuje možné řešení veřejných prostranství a parku uvedených formou schématu. Bude záležet na vlastnících jednotlivých pozemků, jak k dané problematice přistoupí.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného

prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložení skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost

nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

2.3. Námitka č. A3, doručená dne 27.3.2023, čj. OZB 473/2023

2.3.1. Mgr. A. B., Plzeň,

majitelka parcely číslo 1361/28. V návrhu územního plánu je má parcela v sekci Z4 Březina. Tato parcela je v mém soukromém vlastnictví, dostala jsem ji darem od svých rodičů a velmi si svého dědictví vážím. V současné době ji pronajímám, je využívána jako zemědělská půda.

Podávám námitku ke změně územního plánu. Nesouhlasím s návrhy obecního úřadu na změnu územního plánu na mé parcele a na vedení kabelu velmi vysokého napětí, které by vedlo k omezení využití mého pozemku. V původním územním plánu obce Zbraslav byl kabel velmi vysokého napětí položen na obecním pozemku, na mém soukromém pozemku si nepřeji a odmítám tento kabel mít položen.

Nesouhlasím s tím, aby na mé parcele byla vedena jakákoliv komunikace.

Nesouhlasím s návrhem uvedených ani jakýchkoliv jiných změn v územním plánu 2022, který by se jakkoli týkal mé parcely.

Parcela je mým osobním vlastnictvím, které je nedotknutelné. Parcelu nehodlám prodat.

V době energetické krize a doléhající chudoby je využití vlastní půdy, ať už vlastník sám využívá nebo pronajímá, znakem dobrého hospodáře a znakem dobrých mravů, které jsou důležité předat i dalším generacím.

Obec Zbraslav leží v krásné krajině, a všude kolem obce se nacházejí lesy. Možností pobytu na čerstvém je jistě mnoho.

Podávám připomínku ke sloučení dotčených parcel do jednoho stavebního bloku Z4, jak je navržen v mapce uvedené na webových stránkách obce.

Podávám připomínku i výstavbě na Farské nivě, bytové domy se dle mého soudu nehodí k výstavbě ke vesnici typu Zbraslav u Brna.

Výše uvedené změny, které obec chce realizovat, necht' jsou realizovány na obecních pozemcích a ne na soukromých pozemcích.

Nesouhlasím s položením kabelu velmi vysokého napětí na své parcele, čímž by došlo k omezení využití parcely. Opět - parcela je v mém soukromém vlastnictví a to je podle našeho právního řádu nedotknutelné.

2.3.2. Rozhodnutí o námitce č. A3

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Námitka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námitky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Návrh územního plánu nevymezuje pozemku namítající žádné vedení kabelu velmi vysokého napětí.

Hledisko historické kontinuity bylo pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání.

Námitka týkající se změn na parcele majitelky a vedení kabelu VVN je bezpředmětná, protože funkční využití území zůstává zachováno a žádný kabel VVN se v území nenavrhuje.

Organizace uvnitř vymezeného území Z4, tj. návrhu parkové zeleně, veřejných prostranství a územní studie však musí nastat, právě proto, aby došlo ke spravedlivému a nediskriminačnímu uspořádání území. Tímto nástrojem je k této vymezené ploše Z4 navržena územní studie. Územní plán v odůvodnění pouze naznačuje možné řešení veřejných prostranství a parku uvedených formou schématu. Bude záležet na vlastnících jednotlivých pozemků, jak k dané problematice přistoupí.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.3.3. Vyhodnocení připomínky uvedené v textu námitky

Text připomínky:

Připomínka k výstavbě na Farské nivě, bytové domy se dle mého soudu nehodí k výstavbě ve vesnici typu Zbraslav u Brna.

Připomínka se zamítá

V textové části návrhu ÚP je uvedeno, že rozvoj území bude prováděn ve prospěch nízkopodlažního bydlení. Nikde není výslovně navržena plocha pro bytový dům.

V prostorových podmínkách pro smíšené obytné venkovské využití je uvedeno, že max. výška zástavby v rozvojových lokalitách SV.012 a SV.028 nepřekročí výškovou hladinu 8/11m, což by stavbu bytového domu umožňovalo. Z toho však nevyplývá, že se zde bytové domy realizovat musí.

2.4. Námitka č. A4, doručená dne 27.3.2023, čj. OZB 534/2023

2.4.1. P.Ř., Zbraslav

Text námítky: NÁMITKY VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH POZEMKŮ PROTI NÁVRHU ÚP OBCE ZBRASLAV

K podpoře našich námitek formou právního zastupování podané právníkem AK, uvedené ve společné námítce vlastníků dotčených pozemků, proti návrhu územního plánu 2023 obce Zbraslav u Brna jsme oslovili některé Zbraslavské občany k vyjádření podpory formou podpisu dvou druhů dokumentů.

1. Souhlasem s tím, abych zastupoval dotčené spoluvlastníky při uplatnění námitek k navrhovanému územnímu plánu uvedené v přílohách jako Zmocnění zástupce veřejnosti”

2 Podpora spoluobčanů s námítkami k navrhovanému UP uvedené v přílohách jako „Věcně shodná připomínka”

Dále přikládám dokument, ve kterém potvrzuji, že přijímám zastupování dotčených sousedů k řešení námitek k navrhovanému UP Obce Zbraslav.

Prohlášení zástupce veřejnosti ze dne 20.3. 2023, ve kterém zmocnění zástupcem veřejnosti přijímá.

Ing. Pavel Řehořka, nar. 11.12.1945 trvalé bydliště 664 88 Zbraslav, Zemědělská 112 prohlašuji, že přijímám zmocnění zástupcem veřejnosti, udělené mi zmocniteli, k zastupování spoluobčanů ve věci podávání připomínek a námitek spoluobčanů k novému ÚP 2023 obce Zbraslav u Brna, obhajování jejich požadavků a práv při projednávání nového územního plánu.

Text věcně shodné námítky k návrhu ÚP Zbraslav: My, občané Zbraslavi u Brna (zmocnitelé), zmocňujeme tímto zástupcem veřejnosti Ing Pavla Řehořku, nar. 11.12.1945, trvalé bydliště Zbraslav, Zemědělská 112, k podání námítky, na základě věcně shodné připomínky zmocnitelů, ve věci návrhu územního plánu 2023 na zřízení parku a parkové zeleně na pozemcích vlastníků lokality „Březina Z4", v rozsahu 0,7 ha plochy a poměru stran 1:4 až 2:3 v kompletně zastavitelné lokalitě „Březina Z4" dle platného ÚP 2010, se kterým občané nesouhlasí. Občané rovněž nesouhlasí s objízdou komunikací kolem plánovaného parku. Zástupce veřejnosti dále zmocňujeme k podávání připomínek a námitek občanů k územnímu plánu 2023 obce Zbraslav u Brna a jejich projednávání (resp. My, níže podepsaní občané obce Zbraslav u Brna, nesouhlasíme s návrhem nového územního plánu 2023 na zřízení parku a parkové zeleně v rozsahu 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3, dále nesouhlasíme s objízdou komunikací kolem navrhovaného parku v kompletně zastavitelné lokalitě „Březina Z4", dle platného územního plánu 2010 obce Zbraslav. Plocha parku jsou soukromé zahrady vlastníků, které jsou rovněž zelení, jak uvádí S7a, vyhlášky 501/2006 Sb. V obci jsou velké plochy veřejných prostranství a zeleně, sportovní a dětská hřiště. Je plánován velký park „Pod hřištěm”, proto není žádný důvod zabírat parcely vlastníků a omezovat jejich vlastnická práva).

Podpisy doloženy na 13 samostatných arších. Je doloženo 300 podpisů občanů. Ne všechny podpisy splňují požadavek § 23 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění. Část podepsaných vlastníků nevedlo svou adresu.

Přes tuto neúplnost podání se pořizovatel rozhodl zařadit zástupce veřejnosti do návrhu rozhodnutí o námítkách.

2.4.2. Rozhodnutí o námítce č. A4

Námítka se v celém rozsahu zamítá.

Námítka koresponduje s námítkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námítce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání.

Námítka se převážně týká organizace uvnitř vymezeného území Z4, tj. návrhu parkové zeleně, veřejných prostranství a územní studie. Právě proto, aby došlo ke spravedlivému a nediskriminačnímu uspořádání území byla k této vymezené ploše Z4 navržena územní studie. Územní plán v odůvodnění pouze naznačuje možné řešení veřejných prostranství a parku uvedených formou schématu. Bude záležet na vlastnících jednotlivých pozemků, jak k dané problematice přistoupí.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové

dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez

grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavění, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území

tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

2.5. Námitka č. A5, ze dne 27.3.2023, čj. OZB 533/2023

2.5.1. Text námítky: Vlastníci dotčených nemovitých věcí: Ing. P. Ř. a R. Ř., Zbraslav,

Dotčené pozemky p. č. 1334/1, 1361/32 vše zapsáno na příslušných listech vlastnictví pro obec Zbraslav, k. ú. Zbraslav na Moravě u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Dne 20. 3. 2023 se konalo v kulturním domě Zbraslav u Brna, Šlapalova 380, 664 84 Zastávka u Brna, na základě veřejné vyhlášky ze dne 10. 2. 2023, č. j. OZB/270/2023 veřejné projednání návrhu Územního plánu Zbraslav u Brna (dále jen „návrh ÚPU), jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námítky dle S 52 odst. 2, 3 a S 85 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 27. 3. 2023).

Jako vlastníci výše uvedených pozemků jsme dotčeni na svých vlastnických právech ke shora uvedeným pozemkům tím, že aktuálně projednávaný návrh ÚP řeší jejich lokalitu pod označením „Březina“ (plochy SV.030 a SV.055 v rámci zastavitelné plochy Z4 obr. 1), k níž je uvedeno na str. D29 : „ .., vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba asi 28 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně - parky a parkově upravené plochy (pozn. v ÚP 2010 zeleň v lokalitě Březina není uvedena), které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; využití území je podmíněno zpracováním územní studie. ”

Souhlasíme s tím, aby toto území bylo zastavitelné tak jak bylo uvedeno v územním plánu z r. 2010 a vybudováním místní komunikace propojující komunikaci propojení ulic Šlapalova a Na Nivě a přiměřenou plochou parkové zeleně, Podáváme tímto námitku s navrhovaným vymezením dané lokality jako plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US.2 „Březina” - studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o min. velikost 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně z těchto důvodů.

1. Velikost plochy parkové zeleně je nepřiměřená, Podle příslušné vyhlášky by měla tvořit 5% ploch k ploše určené k zástavbě což je podle níže uvedeného výpočtu 0,286ha. Viz: tab,l.

označení plochy		Druh plochy	ha	ha
Z.4	30	SV plocha k zástavbě	3,21	3,21
Z.4	55	SV plocha k zástavbě	2,51	2,51
Z.4	56	PU - komunikace	0,37	
		Plocha určená k zástavbě bez kom.		5,72
Z.4		Vypočtená plocha veřejné zeleně	0,286	

Tab. 1 Výměry jsou čerpány z dokumentu E odůvodnění

Navrhované řešení významně omezuje naše vlastnická práva, a to zejména k možnostem využití vlastněné plochy k nejrůznějším potřebám.

2. Snížení plochy veřejné parkové zeleně omezí náklady na její vybudování, úklid a údržbu. Pro dodržení ustanovení vyhlášky 501/2006 je případně možné využít i napojení dalších sousedících ploch vlastněné Obcí Zbraslav.

3. Souhlasíme s přiměřenou plochou parkové zeleně podél navrhované komunikace, s čímž ústně souhlasili majitelé sousedních dotčených pozemků tak, aby se úměrně využilo plochy o stejné šíři jednotlivých parcel. Nesouhlasíme s diskriminačním poměrem stran 1:4 případně 2:3. Snížení velikosti plochy o cca 4 100m² určené pro veřejnou zeleň při dodržení vyhlášky 501/2006 umožní stavbu další čtyřech domů o vámi navrhované výměře pozemků 800m² na jeden dům.

4. Vznášíme námitku vůči souběžně navrhované komunikaci blíže ulici Šlapalova, která je vedena tak, že výrazně omezuje majitele osmi parcel ve prospěch jednoho majitele.

5. Snížením velikosti veřejného prostoru, parkové zeleně, dojde k lepšímu využití stávajícího zemědělsky využívaného půdního fondu, což je společensky žádoucí.

6. Připomínáme, že se souhlasem obce byla v minulosti provedena směna pozemků se záměrem pozemek nyní vlastněný Obcí Zbraslav pč.1361/38 nacházející se mezi pozemky v našem vlastnictví pč. 1361/32 a 133411k vybudování komunikace směrem k části Březina, V návrhu této části UP není pozemek 1361/38 zapojen do řešení komunikací a další zábor je pro komunikace plánovaný přes pč. 1334/1. Souhlasíme, aby v případě budování pouze jedné komunikace došlo k výměně pozemků ve vlastnictví Obce Zbraslav 1361/38 a část námi vlastněného pozemku 1334/1 o výměrách 1:1 tj. 89m²i

7. Na závěr uvádíme že námitka z větší části koresponduje s tím jak byla podána právníkem AK, tj. ve společné námitce vlastníků dotčených pozemků, proti návrhu územního plánu 2023, obce Zbraslav u Brna.

2.5.2. Rozhodnutí o námitce č. A5

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Námítka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícím nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítka je potřebné dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejprůhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla

v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň

neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

2.6. Námitka č. A6, ze dne 27.3.2023, čj.: OZB 532/2023

2.6.1. Text námítky:

Námitka zmocněného zástupce veřejnosti proti návrhu územního plánu P.Řehořka

Jako pověřený zástupce veřejnosti, který mi byl udělen zmocněním spoluobčanů, vznáším námitku spoluobčanů, proti zřízení parku a parkové zeleně v lokalitě „Březina Z4“ o rozloze 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 a komunikaci obepínající park. Nyní je plocha využívána jako zahrady a sady, v souladu s S7a, vyhláška 501/2006 Sb., celá plocha je zastavitelné území dle platného územního plánu 2010.

Seznam vlastníků parcel z katastru nemovitostí dotčen -ch záměrem zřízení arku

1334/1, 1361/32, 1361/39, 1361/40,	SJM Řehořka Pavel Ing. a Řehořková Růžena, Zemědělská, 112, 664 84 Zbraslav u Brna
1334/5, 1334/2,	Houserová Jaroslava, Šlapalova 130, 664 84 Zbraslav
1341/2, 1341/1,	Uhlířová Veronika, Zlatkov 68, 593 Ol Rožná
1361/13	Burian Ondřej, Hluboké 25, 675 71
1344/3, 1361/27,	Křížová Květoslava, Šlapalova 202, 664 84 Zbraslav

1349/3, 1361/33 ½ ½	Příbyl Josef Bc., Šlapalova 199, 664 84 Zbraslav Příbylová Jaroslava Ing., Solná cesta 44, 686 01 Uherské Hradiště
1350/2, 1350/1, 1361/26,	Malý Jiří, Šlapalova 241, 664 84 Zbraslav
1361/6, 1361/7, 1361/25 ½ ½	Martincová Vlasta Ing. arch., Na Hrádku 109, 687 06 Velehrad Martinec Jaroslav Ing., Na Hrádku 109 687 06 Velehrad
1361/5, 1361/37, 1361/1	Poláková Marie, Dolní Libochovná 70, 592 53

Plánovaný park je na parcelách 12 vlastníků, nyní dle platného ÚP jsou plně zastavitelné. Realizací ÚP by došlo k omezení vlastnických práv. Parcely jsou budoucí stavební místa vlastníků s určitým finančním potenciálem. Záměr nese znaky nerovného zacházení až diskriminace, neboť postihuje pouze 12 vlastníků, další vlastníci lokality nejsou záměrem omezeni, ba naopak.

Česká republika zaručuje právo na soukromé vlastnictví, „Právo majetek vlastnit, jej držet, požívat a užívat, požívat jeho plodů a užitků, nakládat s nimi se zákonem garantovanými právy o soukromém vlastnictví, viz: Listina základních práv a svobod, Listina základních práv a svobod EU, zákon č. 89/2012 Sb., S 1011 občanského zákoníku. Viz usnesení rozšířeného senátu NSS SP. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7. 2009). „Zásahy (rozuměno územním plánem) do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Nejvyšší správní soud judikoval: „Je proto „nepřijatelné“, a tedy protiústavní, aby bylo veřejným zájmem vše, na čem by se shodla relevantní část politické reprezentace obce při schvalování územního plánu“.

Upozorňuji, na výrok platného ÚP 2010 odůvodnění II, str.7, kap.Z 3.2.1. zdůrazňuje, „zároveň je nutno respektovat majetkové vztahy, neexistuje nátlaková legislativa pro vynucení“.

Obec leží mezi lesy, poli a přírodou, uvnitř obce jsou plochy zahrad, sadů, plochy sportovních i dětských hřišť. V zastavitelných územích jsou plánovaná rozsáhlá veřejná prostranství a parková zeleň (lokality „Pod hřištěm“) na pozemcích obce. S7, vyhl. 501/2006 Sb. doporučuje na 2 ha zastavitelné plochy, 0,1 ha veřejného prostranství (5 %). Plánovaná zastavitelnost obce je 20 ha, zeleň obce 5,38 ha (27 %), veřejná prostranství 6,6 ha (33 %), vše dostupné, prostupné. Březina Z4, zastavitelné území 6,09 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného 0,57 ha (9,4 %), skutečná zastavitelnost území bude cca 2 ha, jinak zahrady a sady. Není žádný legitimní důvod, zřizovat další parkovou zeleň ÚP v navrženém rozsahu na pozemcích vlastníků Březiny, kteří s uvedeným návrhem nesouhlasí, park Pod hřištěm je vzdálen cca 30 m. Vlastníci vyjádřili nesouhlas formou shodných písemných připomínek k 31.12.2022.

Se zřízením parku a objízdou komunikací kolem něj dle zastavovací studie nesouhlasí všech 12 vlastníků parcel dotčených záměrem.

Požaduji dohodu o parcelaci dle S45, odst. 2 zákona 183/2006 Sb., v níž se vyžaduje souhlas vlastníků dotčených uvedeným záměrem.

Jako zástupce veřejnosti požaduji ponechat celé území plně zastavitelné, v souladu s územním plánem 2010. Stavební místa všech vlastníků lokality „Březina Z4“ přímo u plánované hlavní místní komunikace, z obou jejích stran.

V souladu s S7, vyhlášky 501/2006 Sb. navrhuji možnost zřízení pásů zeleně se stromořadím, s chodníky a lavičkami, podél komunikace po obou jejích stranách v šířce max 5 m, přes parcely všech vlastníků lokality „Březina Z4“, od křižovatky s ulicí Na Nivě po lokalitu Z5.

Na výše uvedeném uspořádání lokality Březina Z4 se shodli vlastníci. Toto uspořádání nikoho neupřednostňuje ani nepoškozuje. Je vyjádřením shody vlastníků při řešení lokality, kde oni bydlí a takto využívají svá práva spolutříděním o uspořádání své místní čtvrti Březina.

Závěr

Jako zástupce veřejnosti prosazuji nesouhlas vlastníků se zřízením parku 0,7 ha a komunikace park obepínající kolem něj na pozemcích vlastníků v zastavitelné lokalitě Březina Z4. Požaduji, aby návrh zřízení parku a objízdny komunikace okolo něj, v lokalitě Březina byl vyloučen z veškeré dokumentace ÚP. Požaduji, aby Březina Z4 zůstala plně zastavitelná, s jednou přímou místní komunikací od ulice na Nivě po lokalitu Z5. Navrhuji, aby zeleň vyřešil spravedlivý max. 5 m široký pás zeleně se stromořadím po obou stranách komunikace v celé její délce přes parcely všech vlastníků lokality Březina.

Současně zdvořile žádám, abych jako zmocněný zástupce byl informován o dalším postupu při vyřizování našich námitek tak, abych mohl objektivně informovat výše uvedené majitele dotčených parcel.

2.6.2. Rozhodnutí o námitce č. A6

Námítka se v celém rozsahu zamítá.

Námítka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že

namítajícím nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítka je potřebné dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složitě terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako

podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejprůhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných

řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstříčně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059

a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

Požadavek dohody o parcelaci se v případě řešení tohoto území jeví jako bezpředmětný. Vzhledem k velkému množství vlastníků úzkých pozemků, se v každém případě všichni vlastníci musí dohodnout. Jejich vůle k řešení veřejného prostranství, vedení inženýrských sítí, je právně nevymahatelná. V tomto případě se jedná o složitý developerský projekt, který je plně v kompetenci všech vlastníků nemovitostí. Obec pouze umožňuje funkční využití území územním plánem pro smíšené venkovské bydlení a nehodlá do procesu realizace jakkoliv zasahovat.

2.7. Námitka č. A7, ze dne 24. 3. 2023, čj. OZB 523/2023

2.7.1. Ing. J. P., Uherské Hradiště - Sady

Text námítky:

Ve Zbraslavi u Brna vlastním 1/2 % podíl nemovitosti (rodinný dům) ulice Šlapalova č.p. 199, 664 84, 1/2% podíl parc. č. 191, 1/2% podíl parc. č. 465, a dále vlastním 1/2 % podíl parcel 1349/1, 1349/3 a 1361/33.

Podle platného územního plánu obce Zbraslav z r. 2010 jsou mé parcely plně zastavitelné, bez vyčleněné zeleně.

V návrhu ÚP 2023 je na mých parcelách bez mého souhlasu, v lokalitě „Březina Z4“ navržena plocha parkové zeleně, v celkovém rozsahu 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 a komunikace obepínající park obepínající. V připomínce jsem k 31.12.2022 písemně vyjádřila nesouhlas. Z hlavní mapy byl park odstraněn, v textu však stále trvá v plném rozsahu 0,7 ha a stejném poměru stran, 1:4 až 2:3, obr. D25 možnost řešení zeleně v lokalitě „Březina Z4“, stejný výkres vyřatý po připomínkách z hlavního výkresu I/02, výkresy D23 a D24 znázorňují má stavební místa odkloněna od místní komunikace, na mých parcelách je ponechána plocha parku a objízdne komunikace.

Rozsah parku 0,7 ha, vzhledem k zastavitelnému území „Březina Z4“ 6,09 ha a veřejnému prostranství všeobecnému s komunikací 0,57 ha je nepřiměřený. S34, zákon č.128/2000 Sb., o obcích; S7, vyhláška 501/2006 Sb. uvádí na 2 ha zastavitelné plochy 0,1 ha veřejného prostranství, to je 5 %. U zeleně se plocha neuvádí, S7a, vyhl. 501/2006 Sb., je možnost zeleně zahrad a sadů. Žádný poměr stran zákon neuvádí. Při zastavitelnosti obce cca 20 ha, dle S7, vyhl.501/2006 Sb. vyčlenit 1 ha plochy veřejného prostranství. ÚP uvádí plochu veřejného prostranství 6,6 ha (asi 33 %) a zeleně 5,38 ha (asi 27 %). V Návrhu ÚP 2023 je veřejné zeleň i oplocená - ZP 179. Na pozemcích obce je v návrhu ÚP rozsáhlý park „Pod hřištěm“-leží přes ulici Na Nivě cca do 30 m. Ve Zbraslavi žije 1271 obyvatel v rodinných domech se zahradou, okolí lesy, pole, příroda, vše prostupné a dostupné. Z důvodů rozsáhlých ploch parkové zeleně 5,38 ha v obci považuji zřizování dalšího parku na pozemcích vlastníků a zasahování do jejich práv za zbytečné, nepřijatelné a neodůvodnitelné. Není nezbytnou nutností ani krajní mezí, jak o ní hovoří NSS.

Realizací parku a objízdne komunikace by došlo k omezení mých vlastnických práv. Záměr vykazuje známky nerovného zacházení až diskriminace, postihuje jen 13 vlastníků (8

pozemků k domům na ulici Šlapalova), každého cca 875 m²-ideální stavební místo, velký finanční potenciál v řádu milionů Kč, atraktivní lokalita (Brno 25 km). Parcely jsou majetkem vlastníka, dle Listiny základních práv a svobod, Listiny zákl. práv a svobod EU, zákon č. 89/2012 Sb., SIOII obč. zákoníku. Viz usnesení rozšířeného senátu NSS SP. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21. 7. 2009). Zásahy (územním plánem) do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, prováděny z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminační, s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona." Nejvyšší správní soud judikoval: „Je proto nepřijatelné, a tedy protiústavní, aby bylo veřejným zájmem vše, na čem by se shodla relevantní část politické reprezentace obce při schvalování územního plánu." Platný ÚP 2010 odůvodnění II, str.7, kap. Z 3.2.1. zdůrazňuje, že „zároveň je nutno respektovat majetkové vztahy, neexistuje nátlaková legislativa...“

Souhlasím s přímou místní komunikací přes parcely „Březina Z4“, očekávám, že bude v souladu s platným ÚP 2010 vedena jako VPS č. 19, u nichž se poskytuje náhrada ceny v dané lokalitě obvyklá.

V návrhu ÚP je výstavba čtvrtí Farská Niva, Padělky, Březina, zřízení parku Pod hřištěm, návrhu zřízení komunikace a parku s objízdnou komunikací na mých parcelách, technická a dopravní infrastruktura... Text ÚP 2023, odůvodnění d), str. D71, bod. 9, cit.: „VPS, VPO a asanace, se nestanovují, neboť potřeba jejich vymezení nevyplývá ze ZÚR JMK ani záměrů obce“. V návrhu ÚP 2023 chybí výkres VPS, VPO a asanací. Bod. 10, odůvodnění d), str. D71 uvádí, '(kompenzační opatření se nestanovují, neboť jejich potřeba nevyplývá z procesu zpracování a projednávání Úp«. V platném ÚP 2010 str.29, kap. 7.1.1 je podrobně vypsáno 62 VPS, 9 VPO a 1 asanace včetně kompenzací, přičemž kap. II, str.44, Z7.1. uvádí, že VPS a VPO jsou zajišťovány v minimálním nezbytném rozsahu.

Předpokládám, že na park a objízdnou komunikaci na mých parcelách, by se čerpaly dotace, na ně je třeba vlastnický vztah k pozemkům (vlastnit, nájem, smlouva o smlouvě budoucí). Po uplynutí doby vázanosti dotace na projekt (5 nebo 10 let) by se park mohl zrušit (př. zbytečnost, nevyužitelnost). Skutečný potenciál stavebního místa mých parcel by využil žadatel o dotaci.

Požaduji dohodu o parcelaci dle S45, odst. 2 zákona 183/2006 Sb., v níž se vyžaduje souhlas vlastníků dotčených uvedeným záměrem, nikoli tvrzení návrhu ÚP 2023, odůvodnění d), str. D71, bod. 12, uvádí, cit. ÚP 2023: „v souladu s S43, odst. 2 stavebního zákona ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné uzavřením „dohody o parcelaci“.

Vzhledem k neúplné dokumentaci návrhu ÚP 2023 zveřejněné na úřední desce obce, (chybí přehled VPS, VPO a asanací, chybí výkres VPS, VPO a asanací), jsem se nemohla seznámit s VPS, VPO a asanacemi a řešením kompenzačních opatření.

S návrhem zřízení parku a objízdné komunikace kolem parku na mých parcelách nesouhlasím.

Navržená zeleň v obci je dle S7, vyhl. 501/2006 Sb., pětinásobkem uvedené vyhlášky.

Požaduji, aby návrh zřízení parku 0,7 ha a objízdné komunikace kolem parku byl na mých parcelách úplně zrušen z textové, výkresové, ilustrační a tabulkové dokumentace ÚP 2023.

Požaduji, aby mé parcely zůstaly plně zastavitelné v souladu s platným územním plánem obce Zbraslav 2010, se stavebními místy po obou stranách plánované místní komunikace, s níž souhlasím. Lokalita bude prostupná přímou komunikací s inženýrskými sítěmi po stranách komunikace (návrh ÚP 2023), tedy podél mých parcel, budou to tedy legální stavební místa s inž. sítěmi. Parcely se dědí v rodině sto let. I já je odkážu synům, podle Ústavou garantovaných práv, kteří je využijí na bydlení.

Navrhuji, aby zeleň v zastavitelné lokalitě „Březina Z4“ byla vyřešena dle S7, vyhl. 501/2006 Sb. pásy zeleně se stromořadím podél komunikace z obou stran v šířce 5 m, s chodníky a lavičkami z parcel všech vlastníků plochy, od křižovatky s ulicí Na Nivě až po lokalitu Z5. Kompenzaci za plochu místní komunikace na mých parcelách a plochu pásů zeleně požaduji náhradu ceny vdané lokalitě obvyklou. Pásy zeleně jsou v souladu s doporučením návrhu úp obce 2023. Je to šetrné, akceptovatelné a spravedlivé řešení. Stromořadí utváří charakter vesnice, ulice bude jednotná, respektující historický ráz obce vyvíjející se po staletí.

2.7.2. Rozhodnutí o námitce č. A7

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Námitka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícím nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítky je potřebné dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složitější terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložení skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba

Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční

Paní Ing. J.P. dále spekuluje o čerpání dotací na vybudování parku obcí, a následném zrušení parku po uplynutí doby 5 – 10 let, a využití místa pro stavební parcely. Spekulace je nedůvodná. Nelze čerpat dotace bez souhlasu vlastníků, vydaných stavebních povolení a projektové dokumentace.

Požadavek dohody o parcelaci se v případě řešení tohoto území jeví jako bezpředmětný. Vzhledem k velkému množství vlastníků úzkých pozemků, se v každém případě všichni vlastníci musí dohodnout. Jejich vůle k řešení veřejného prostranství, vedení inženýrských sítí, je právně nevymahatelná. V tomto případě se jedná o složitý developerský projekt, který je plně v kompetenci všech vlastníků nemovitostí. Obec pouze umožňuje funkční využití

území územním plánem pro smíšené venkovské bydlení a nehodlá do procesu realizace jakkoliv zasahovat.

2.8. Námitka č. A8, ze dne 24.3.2023, čj. OZB 522/2023

2.8.1. Bc. J. P., Zbraslav

Text námítky:

Ve Zbraslavi u Brna vlastním 1/2 % podíl nemovitosti (rodinný dům) ulice Šlapalova č.p. 199, 664 84, 1/2% podíl parc. č. 191, 1/2% podíl parc. č. 465, a dále vlastním 1/2 % podíl parcel 1349/1, 1349/3 a 1361/33.

Podle platného územního plánu obce Zbraslav z r. 2010 jsou mé parcely plně zastavitelné, bez vyčleněné zeleně.

V návrhu ÚP 2023 je na mých parcelách bez mého souhlasu, v lokalitě „Březina Z4“ navržena plocha parkové zeleně, v celkovém rozsahu 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 a komunikace obepínající park obepínající. V připomínce jsem k 31.12.2022 písemně vyjádřila nesouhlas. Z hlavní mapy byl park odstraněn, v textu však stále trvá v plném rozsahu 0,7 ha a stejném poměru stran, 1:4 až 2:3, obr. D25 možnost řešení zeleně v lokalitě „Březina Z4“, stejný výkres vyřazený po připomínkách z hlavního výkresu I/02, výkresy D23 a D24 znázorňují má stavební místa odkloněna od místní komunikace, na mých parcelách je ponechána plocha parku a objízdne komunikace.

Rozsah parku 0,7 ha, vzhledem k zastavitelnému území „Březina Z4“ 6,09 ha a veřejnému prostranství všeobecnému s komunikací 0,57 ha je nepřiměřený. S34, zákon č.128/2000 Sb., o obcích; S7, vyhláška 501/2006 Sb. uvádí na 2 ha zastavitelné plochy 0,1 ha veřejného prostranství, to je 5 %. U zeleně se plocha neuvádí, S7a, vyhl. 501/2006 Sb., je možnost zeleně zahrad a sadů. Žádný poměr stran zákon neuvádí. Při zastavitelnosti obce cca 20 ha, dle S7, vyhl.501/2006 Sb. vyčlenit 1 ha plochy veřejného prostranství. ÚP uvádí plochu veřejného prostranství 6,6 ha (asi 33 %) a zeleně 5,38 ha (asi 27 %). V Návrhu ÚP 2023 je veřejné zeleň i oplocená - ZP 179. Na pozemcích obce je v návrhu ÚP rozsáhlý park „Pod hřištěm“-leží přes ulici Na Nivě cca do 30 m. Ve Zbraslavi žije 1271 obyvatel v rodinných domech se zahradou, okolí lesy, pole, příroda, vše prostupné a dostupné. Z důvodů rozsáhlých ploch parkové zeleně 5,38 ha v obci považuji zřizování dalšího parku na pozemcích vlastníků a zasahování do jejich práv za zbytečné, nepřijatelné a neodůvodnitelné. Není nezbytnou nutností ani krajní mezí, jak o ní hovoří NSS.

Realizací parku a objízdne komunikace by došlo k omezení mých vlastnických práv. Záměr vykazuje známky nerovného zacházení až diskriminace, postihuje jen 13 vlastníků (8 pozemků k domům na ulici Šlapalova), každého cca 875 m²-ideální stavební místo, velký finanční potenciál v řádu milionů Kč, atraktivní lokalita (Brno 25 km). Parcely jsou majetkem vlastníka, dle Listiny základních práv a svobod, Listiny zákl. práv a svobod EU, zákon č. 89/2012 Sb., SIOII obč. zákoníku. Viz usnesení rozšířeného senátu NSS SP. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21. 7. 2009). Zásahy (územním plánem) do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, prováděny z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutném míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminační, s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Nejvyšší správní soud judikoval: „Je proto nepřijatelné, a tedy protiústavní,

aby bylo veřejným zájmem vše, na čem by se shodla relevantní část politické reprezentace obce při schvalování územního plánu." Platný ÚP 2010 odůvodnění II, str.7, kap. Z 3.2.1. zdůrazňuje, že „zároveň je nutno respektovat majetkové vztahy, neexistuje nátlaková legislativa...“

Souhlasím s přímou místní komunikací přes parcely „Březina Z4“, očekávám, že bude v souladu s platným ÚP 2010 vedena jako VPS č. 19, u nichž se poskytuje náhrada ceny v dané lokalitě obvyklá.

V návrhu ÚP je výstavba čtvrtí Farská Niva, Padělky, Březina, zřízení parku Pod hřištěm, návrhu zřízení komunikace a parku s objízdou komunikací na mých parcelách, technická a dopravní infrastruktura... Text ÚP 2023, odůvodnění d), str. D71, bod. 9, cit.: „VPS, VPO a asanace, se nestanovují, neboť potřeba jejich vymezení nevyplývá ze ZÚR JMK ani záměrů obce“. V návrhu ÚP 2023 chybí výkres VPS, VPO a asanací. Bod. 10, odůvodnění d), str. D71 uvádí, '(kompenzační opatření se nestanovují, neboť jejich potřeba nevyplývá z procesu zpracování a projednávání Úp«. V platném ÚP 2010 str.29, kap. 7.1.1 je podrobně popsáno 62 VPS, 9 VPO a 1 asanace včetně kompenzací, přičemž kap. II, str.44, Z7.1. uvádí, že VPS a VPO jsou zajišťovány v minimálním nezbytném rozsahu.

Předpokládám, že na park a objízdou komunikaci na mých parcelách, by se čerpaly dotace, na ně je třeba vlastnický vztah k pozemkům (vlastnit, nájem, smlouva o smlouvě budoucí). Po uplynutí doby vázanosti dotace na projekt (5 nebo 10 let) by se park mohl zrušit (př. zbytečnost, nevyužitelnost). Skutečný potenciál stavebního místa mých parcel by využil žadatel o dotaci.

Požaduji dohodu o parcelaci dle S45, odst. 2 zákona 183/2006 Sb., v níž se vyžaduje souhlas vlastníků dotčených uvedeným záměrem, nikoli tvrzení návrhu ÚP 2023, odůvodnění d), str. D71, bod. 12, uvádí, cit. ÚP 2023: „v souladu s S43, odst. 2 stavebního zákona ÚP nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné uzavřením „dohody o parcelaci“.

Vzhledem k neúplné dokumentaci návrhu ÚP 2023 zveřejněné na úřední desce obce, (chybí přehled VPS, VPO a asanací, chybí výkres VPS, VPO a asanací), jsem se nemohla seznámit s VPS, VPO a asanacemi a řešením kompenzačních opatření.

S návrhem zřízení parku a objízdny komunikace kolem parku na mých parcelách nesouhlasím.

Navržená zeleň v obci je dle S7, vyhl. 501/2006 Sb., pětinasobkem uvedené vyhlášky.

Požaduji, aby návrh zřízení parku 0,7 ha a objízdny komunikace kolem parku byl na mých parcelách úplně zrušen z textové, výkresové, ilustrační a tabulkové dokumentace ÚP 2023.

Požaduji, aby mé parcely zůstaly plně zastavitelné v souladu s platným územním plánem obce Zbraslav 2010, se stavebními místy po obou stranách plánované místní komunikace, s níž souhlasím. Lokalita bude prostupná přímou komunikací s inženýrskými sítěmi po stranách komunikace (návrh ÚP 2023), tedy podél mých parcel, budou to tedy legální stavební místa s inž. sítěmi. Parcely se dědí v rodině sto let. I já je odkážu synům, podle Ústavou garantovaných práv, kteří je využijí na bydlení.

Navrhuji, aby zeleň v zastavitelné lokalitě „Březina Z4“ byla vyřešena dle S7, vyhl. 501/2006 Sb. pásy zeleně se stromořadím podél komunikace z obou stran v šířce 5 m, s chodníky a

lavičkami z parcel všech vlastníků plochy, od křižovatky s ulicí Na Nivě až po lokalitu Z5. Kompenzaci za plochu místní komunikace na svých parcelách a plochu pásů zeleně požadují náhradu ceny vdané lokalitě obvyklou. Pásky zeleně jsou v souladu s doporučením návrhu úp obce 2023. Je to šetrné, akceptovatelné a spravedlivé řešení. Stromořadí utváří charakter vesnice, ulice bude jednotná, respektující historický ráz obce vyvíjející se po staletí.

2.8.2. Rozhodnutí o námitce č. A8

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Námitka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícím nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítky je potřebné dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto

ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složitě terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění

koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v dotyku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou

obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstříčně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční Pan Bc. J.P. dále spekuluje o čerpání dotací na vybudování parku obcí, a následném zrušení parku po uplynutí doby 5 – 10 let, a využití místa pro stavební parcely. Spekulace je nedůvodná. Nelze čerpat dotace bez souhlasu vlastníků, vydaných stavebních povolení a projektové dokumentace.

Požadavek dohody o parcelaci se v případě řešení tohoto území jeví jako bezpředmětný. Vzhledem k velkému množství vlastníků úzkých pozemků, se v každém případě všichni vlastníci musí dohodnout. Jejich vůle k řešení veřejného prostranství, vedení inženýrských sítí, je právně nevymahatelná. V tomto případě se jedná o složitý developerský projekt, který je plně v kompetenci všech vlastníků nemovitostí. Obec pouze umožňuje funkční využití území územním plánem pro smíšené venkovské bydlení a nehodlá do procesu realizace jakkoliv zasahovat.

2.9. Námitka č. A9, ze dne 24.3.2023čj. OZB 521/2023

2.9.1. Ing. V. M., Velehrad

Text námítky:

V kat. 791806 Zbraslavi u Brna, vlastním 1/2 % podíl nemovitostech, parcelách, parc. č. 1361/6, parc. č. 1361/7 a parc.č..136R925.

Podle platného územního plánu obce Zbraslav z r. 2010 jsou mé parcely plně zastavitelné, bez vyčleněné zeleně.

V návrhu ÚP 2023 je na mých parcelách v lokalitě „Březina Z4“ navržena plocha zeleně— parková zeleň, celková plocha navrženého parku je 0,7 ha, poměr stran 1:4 až 2:3.

V připomínce Ing. Jaroslavy Příbylové k 31.12.2022 byl písemně vyjádřila nesouhlas. Z hlavní mapy byl park odstraněn, v textu však stále trvá v plném rozsahu 0,7 ha a stejném poměru stran, 1:4 až 2:3, možnost řešení zeleně uvádí návrh, obr. D25, vyňatý z hlavního výkresu před vznesením připomínky, se zakreslením parku na mých parcelách..

Uvedený rozsahu 0,7 ha parku, vzhledem k zastavitelnosti území „Březina Z4“ 6,09 ha je nepřiměřený. §34, zákon č.128/2000 Sb., o obcích; 57, vyhláška 501/2006 Sb. uvádí na každé 2 ha zastavitelné plochy vyčlenit 0,1 ha veřejného prostranství. U zeleně se neuvádí, §7a, vyhl.501/2006 Sb., uvádí však možnost zeleně i zahrady a sady. Žádný poměr stran parku zákon neuvádí. Na pozemcích obce je v návrhu ÚP rozsáhlý park pod sportovním hřištěm-leží přes ulici Na Nivě. Ve Zbraslavi u Brna žije 1200 obyvatel v rodinných domech se zahradou, okolí lesy, pole, příroda, prostupné a dostupné.

Realizací parku by došlo k omezení mých vlastnických práv. Uvedený návrh vykazuje známky diskriminace, postihuje pouze 7 vlastníků, každého cca 1000 m²- ideální stavební místo, velký finanční potenciál v řádu milionů Kč, atraktivní-blízkost Brna. Jsou majetkem vlastníka, dle Listiny základních práv a svobod, Listiny zákl. práv a svobod EU, zákon č. 89/2012 Sb., §1011 obč. zákoníku. Úst. Soud: „Zásahy (územním plánem) do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, prováděny z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminační, s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Nejvyšší správní soud judikoval: „Je proto nepřijatelné, a tedy protiústavní, aby bylo veřejným zájmem všech, na čem by se shodla relevantní část politické reprezentace obce při schvalování územního plánu.“

S návrhem realizace parku na mých parcelách nadále nesouhlasím.

Požaduji, aby mé parcely zůstaly stále plně zastavitelné v souladu s platným územním plánem obce Zbraslav 2010, se stavebními místy po obou stranách plánované komunikace.

Požaduji dohodu o parcelaci dle §45, odst. 2 zákona 183/2006 Sb., v níž se vyžaduje souhlas vlastníků dotčených uvedeným záměrem.

Požaduji, aby návrh zřízení parku 0,7 ha byl úplně zrušen z textové, výkresové a tabulkové dokumentace.

Navrhuji, aby zeleň v zastavitelné lokalitě „Březina Z4“ byla vyřešena na příklad 5 m širokým pásem zeleně se stromořadím, chodníkem a lavičkami z parcel všech vlastníků plochy, po jedné straně komunikace, od křižovatky s ulicí Na Nivě až po autobusovou zastávku na ulici

Šlapalova. Pás zeleně je v souladu s doporučením návrhu ÚP obce 2023. Stromořadí esteticky propojí novou čtvrť obce Farská niva přes čtvrť Březina k zastávce autobusu na ulici Šlapalova. Je šetrným a akceptovatelným řešením pro vlastníky, spravedlivé a nediskriminační. Stromořadí plní funkci ekostabilizační, estetickou a rekreační. Musí jít o řešení citlivě navazující na rozvoj obce, respektuje typický charakter české vesnice, je prostupný, vzdušný, dotváří kulturně historický ráz naší obce vyvíjející se po staletí.

2.9.2. Rozhodnutí o námitce č. A9

Námítka se v celém rozsahu zamítá.

Námítka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícími nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námítek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítka je potřebná dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkrese základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Jejich využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto

ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměru dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění

koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložení skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavění, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme

stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstříčně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

Požadavek dohody o parcelaci se v případě řešení tohoto území jeví jako bezpředmětný. Vzhledem k velkému množství vlastníků úzkých pozemků, se v každém případě všichni vlastníci musí dohodnout. Jejich vůle k řešení veřejného prostranství, vedení inženýrských sítí, je právně nevymahatelná. V tomto případě se jedná o složitý developerský projekt, který je plně v kompetenci všech vlastníků nemovitostí. Obec pouze umožňuje funkční využití území územním plánem pro smíšené venkovské bydlení a nehodlá do procesu realizace jakkoliv zasahovat.

2.10. Námitka č. A10 ze dne 24.3.2023, čj. OZB 520/2023

2.10.1. Ing. J. M., Velehrad

Text námítky:

V kat. 791806 Zbraslavi u Brna, vlastním 1/2 % podíl nemovitostech, parcelách, parc. č. 1361/6, parc. č. 1361/7 a parc.č..136R925.

Podle platného územního plánu obce Zbraslav z r. 2010 jsou mé parcely plně zastavitelné, bez vyčleněné zeleně.

V návrhu ÚP 2023 je na mých parcelách v lokalitě „Březina Z4“ navržena plocha zeleně—parková zeleň, celková plocha navrženého parku je 0,7 ha, poměr stran 1:4 až 2:3.

V připomínce ing. Jaroslavy Příbylové k 31.12.2022 byl písemně vyjádřila nesouhlas. Z hlavní mapy byl park odstraněn, v textu však stále trvá v plném rozsahu 0,7 ha a stejném poměru stran, 1:4 až 2:3, možnost řešení zeleně uvádí návrh, obr. D25, vyňatý z hlavního výkresu před vznesením připomínky, se zakreslením parku na mých parcelách..

Uvedený rozsahu 0,7 ha parku, vzhledem k zastavitelnosti území „Březina Z4“ 6,09 ha je nepřiměřený. §34, zákon č.128/2000 Sb., o obcích; 57, vyhláška 501/2006 Sb. uvádí na každé 2 ha zastavitelné plochy vyčlenit 0,1 ha veřejného prostranství. U zeleně se neuvádí, §7a, vyhl.501/2006 Sb., uvádí však možnost zeleně i zahrady a sady. Žádný poměr stran parku zákon neuvádí. Na pozemcích obce je v návrhu ÚP rozsáhlý park pod sportovním hřištěm-leží přes ulici Na Nivě. Ve Zbraslavi u Brna žije 1200 obyvatel v rodinných domech se zahradou, okolí lesy, pole, příroda, prostupné a dostupné.

Realizací parku by došlo k omezení mých vlastnických práv. Uvedený návrh vykazuje známky diskriminace, postihuje pouze 7 vlastníků, každého cca 1000 m²- ideální stavební místo, velký finanční potenciál v řádu milionů Kč, atraktivní-blízkost Brna. Jsou majetkem vlastníka, dle Listiny základních práv a svobod, Listiny zákl. práv a svobod EU, zákon č. 89/2012 Sb., §1011 obč. zákoníku. Úst. Soud: „Zásahy (územním plánem) do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, prováděny z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminační, s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Nejvyšší správní soud judikoval: „Je proto nepřijatelné, a tedy protiústavní, aby bylo veřejným zájmem všech, na čem by se shodla relevantní část politické reprezentace obce při schvalování územního plánu.“

S návrhem realizace parku na mých parcelách nadále nesouhlasím.

Požaduji, aby mé parcely zůstaly stále plně zastavitelné v souladu s platným územním plánem obce Zbraslav 2010, se stavebními místy po obou stranách plánované komunikace.

Požaduji dohodu o parcelaci dle §45, odst. 2 zákona 183/2006 Sb., v níž se vyžaduje souhlas vlastníků dotčených uvedeným záměrem.

Požaduji, aby návrh zřízení parku 0,7 ha byl úplně zrušen z textové, výkresové a tabulkové dokumentace.

Navrhuji, aby zeleň v zastavitelné lokalitě „Březina Z4“ byla vyřešena na příklad 5 m širokým pásem zeleně se stromořadím, chodníkem a lavičkami z parcel všech vlastníků plochy, po jedné straně komunikace, od křižovatky s ulicí Na Nivě až po autobusovou zastávku na ulici Šlapalova. Pás zeleně je v souladu s doporučením návrhu ÚP obce 2023. Stromořadí esteticky propojí novou čtvrť obce Farská niva přes čtvrť Březina k zastávce autobusu na ulici Šlapalova. Je šetrným a akceptovatelným řešením pro vlastníky, spravedlivé a nediskriminační. Stromořadí plní funkci ekostabilizační, estetickou a rekreační. Musí jít o řešení citlivě navazuje na rozvoj obce, respektuje typický charakter české vesnice, je prostupný, vzdušný, dotváří kulturně historický ráz naší obce vyvíjející se po staletí.

2.10.2. Rozhodnutí o námitce č. A10

Námítka se v celém rozsahu zamítá.

Námítka koresponduje s námitkou č. A1 podanou na základě plné moci Mgr. Filipem Petrášem, advokátem. Proto je odůvodnění této námítky totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. A1 – viz výše.

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací. Hledisko historické kontinuity bylo přesto pro obec významné a rozvojovou plochu Z.4 v území zachovala. Nebylo ovšem možné zachovat dotčenou lokalitu Z.4 beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání. Z hlediska procesního je možné konstatovat, že žádná z údajných procesních vad veřejného projednání tvrzených namítajícími zjevně neměla vliv na jejich práva, když své námítky podali řádně a včas. Stran ostatních občanů má obec za to, že namítajícím nepřísluší hájit jejich práva, nicméně výzva k podání námitek v písemné formě v průběhu ústního jednání byla zcela v souladu se zákonem, když řízení o pořízení opatření obecné povahy je dle správního řádu písemné, a námítky je potřebné dle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat do 7 dnů od konání veřejného projednání písemně.

Východiska pro vymezení územní studie

Územní plán Zbraslav vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie. Konkrétně vymezuje v bodě 13 textové části ÚP a ve Výkresu základního členění území plochu US.2 „Březina“, která je určena pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby územní studií, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství o minimální velikosti 0,7 ha a poměru stran 1:4 až 2:3 v rámci plochy SV.030 formou parkové zeleně (pro zjednodušení popisu dále nazývány „park“). Ploše je stanovena lhůta pro zpracování územní studie v délce 6 let.

Územní plán vymezuje plochu US.2 v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona. Takováto územní studie podle § 30 stavebního zákona navrhuje možná řešení vybraných problémů. Její využití pro prověření podrobnějšího územního rozvoje v intencích obecnějších podmínek územního plánu je s tímto ustanovením v souladu.

Koncepce vymezení územní studie

Nový ÚP přistupuje k regulaci rozvojových ploch smíšených obytných ve dvou úrovních: Kromě podmínek ploch s RZV, které zajišťují základní regulaci umístování zejména rodinných domů, ale i veřejných prostranství a parků (bod 8.2. ÚP), nový ÚP většinu těchto ploch dále podrobněji reguluje v závislosti na možnostech naplňování cílů a úkolů územního plánování v daný čas:

a) vymezením ploch s prvky regulačního plánu (v případech, když to umožňuje souhrn znalostí o území, tj. jsou známy podrobnosti o předpokládané výstavbě, existují projektové dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s přehlednými vlastnickými vztahy a přehlednou parcelací umožňující výstavbu dle hlavního využití, území není dotčeno významnými limity využití území, území leží v jednoduché terénní konfiguraci bez nutnosti podrobnějšího zaměřování apod.);

b) vymezením ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v případech, když to souhrn znalostí o území vyžaduje podrobnější prověření a podklady, tj. neexistuje projektová dokumentace k předpokládané výstavbě, jedná se o území s velkou mírou různých vlastnických vztahů, jedná se o území s pro výstavbu nevhodnou parcelací, území je dotčeno významnými limity využití území, území leží ve složité terénní konfiguraci s nutností podrobnějšího zaměřování apod.).

Předešlý vývoj území

Plocha Z.4 je příkladem území, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Platný územní plán byl vydán 31. 3. 2010 a nabyl účinnosti 16. 4. 2010. V jeho Výkresu základního členění je vymezena plocha H, pro zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena. Zákonem č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, účinným od 1. 1. 2013, nabylo platnost přechodné ustanovení č. 5, čl. II tohoto zákona, které stanovilo, že „Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“. Z toho vyplývá, že lhůta pro zpracování územní studie v ploše H k 1. 1. 2017 marně uplynula a rozhodování v území již zpracováním této studie není v tuto chvíli již podmíněno. Vlastníci dotčených pozemků tedy již mohou více než pět let předkládat návrhy na změny v území bez toho, že by je tato podmínka omezovala. Z údajů v katastru nemovitostí a z průzkumu území je patrné, že ke změnám prakticky nedošlo. Proto při pořizování nového územního plánu bylo i k tomuto území přistoupeno komplexně znovu jako k území, ve kterém není vyvíjena aktivita a kde lze využít nástroje územního plánu v plné škále bez toho, že by byly nadměrně dotčeny práva vlastníků.

Lhůta územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie je v návrhu ÚP navržena na 6 let od nabytí právní moci. Délka lhůty vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona a je prodloužena o 2 roky, během nichž je ještě možné souběžně se zpracováním změn z ní vyplývajících tuto studii zpracovat a aktuálně využít ve změně územního plánu. Současně je z hlediska hospodárnosti s nakládáním veřejných prostředků obce velikosti Zbraslavi možné ve střednědobém výhledu zajistit rozpočtové financování územní studie. Tím je zajištěn vyvážený vztah mezi přiměřenou dobou pro omezení vlastnických práv vlastníků pozemků a přiměřenou dobou pro zajištění koordinace územního plánování v území. Délka předmětné lhůty se proto obci i pořizovateli jeví přiměřená, umožňující dosažení sledovaného cíle.

Velikost a umístění veřejného prostranství

Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Z právní úpravy tedy vyplývá nezbytnost plošného vymezení s plochou Z.4 souvisejícího veřejného prostranství, přičemž nejpříhodnější se obci jeví budoucí využití v podobě parkové zeleně. V návrhu ÚP pro společné jednání byla

v ploše Z.4 vymezena související plocha veřejného prostranství, respektive plocha ZU-054. Po společném jednání byla na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele plocha Z.4 nově metodicky pojata. Konkrétní umístění a tvar parku byl vyhodnocen jako nejistý, neustálený. Místo graficky vymezené plochy zeleně ZU-054 (0,7 ha) byla do podmínek územní studie US2 „Březina“ stanovena povinnost vymezení pozemků veřejného prostranství ve formě parkové zeleně stejného rozsahu. Tím byla povinnost vyplývající z výše uvedené vyhlášky zakomponována do podmínek zpracování územní studie, bez grafického průmětu do výkresové části výroku územního plánu. Alternativou zvoleného postupu obce by v případě vynechání právním předpisem stanoveného veřejného prostranství byla nezbytnost nevymezovat plochu Z.4 coby zastavitelnou a ponechat jí jejímu stávajícímu skutečnému využití, tedy k zemědělství. Uvedený alternativní přístup obec vyhodnotila jako více invazivní do práv namítajících. Naopak, zvolené řešení se jeví jako přiměřené a nediskriminační, neboť ještě vede k zamýšlenému cíli, když ponechává na dohodě vlastníků nemovitostí v území, v jakém poměru se budou na něm jednotlivě podílet a kde přesně se prostorově bude veřejné prostranství nacházet. Jako jedno z možných řešení budoucího veřejného prostranství byla do odůvodnění územního plánu vložena skica, která odpovídá původně navrženému řešení v návrhu územního plánu. Možných řešení v mezích podmínek stanovených v bodě 13. návrhu ÚP je však více. Vymezení obvodové komunikace okolo budoucího veřejného prostranství – parkové zeleně není návrhem ÚP vyžadováno, avšak v případě vložené skici, jednoho z možných příkladů budoucího řešení, se jedná o nezbytnou komunikaci obsluhující navržený příklad zástavby.

Požadovaná velikost parku není v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která hovoří o minimální velikosti parku vůči velikosti ploch k zástavbě. Pro stanovení optimální velikosti bylo nutné přihlídnout ke konkrétním podmínkám v území obce Zbraslav. V tomto případě vychází koncepce velikosti a koncepce umístění parku především ze struktury osídlení obce. Zbraslav je tvořena dvěma základními sídelními jednotkami: samotnou Zbraslaví a Březinou. Březina se nachází JZ od Zbraslavi podél silnice II/395 (Zastávka – Velká Bíteš). Zástavba Březiny na svém SZ konci je v doteku se zástavbou samotné Zbraslavi. Směrem na JV se tato dvě sídla, respektive jejich zástavby od sebe oddalují, prostor mezi nimi se otevírá. Na svém JV konci je zástavba Březiny od zástavby Zbraslavi vzdálená cca 400 m. Tento trojúhelníkový prostor, jak vyplývá z aktuálně platného ÚP, tak i z návrhu nového ÚP projednaného s dotčenými orgány spěje k zastavení, a jsou zde proto vymezeny dvě lokality – Z.4 a Z.5, které spolu kompozičně souvisejí. Tomuto potenciálnímu srůstání je potřeba nastavit základní prostorové parametry. Hlavním koncepčním prvkem, který převezme stávající prostorové působení nezastavěného klínu zemědělských pozemků mezi zástavbou obou sídel je park rozsahu alespoň 0,7 ha na širším JV konci stávajícího meziprostoru. Jak je patrné ze skici možného řešení je pouze takový rozsah schopen prostorově zajistit reminiscenci na existující nezastavěné území v případě budoucí zástavby a zajistit zachování minima prostorových vazeb v území. Tento park tak má nejenom utilitární rozměry, vztažené k vyhláškou požadovaným minimálním rozměrům, ale i kompoziční důvody. Ty zajišťuje jeho velikost – minimálně dvakrát tak větší než požaduje vyhláška, tj. 0,7 ha. Existence parků umístěných jihovýchodním směrem není pro toto území relevantní, když jejich existence s plochou Z.4 nesouvisí, je založena za jiným účelem a není důvodné, aby plocha Z.4 na nich fakticky cizopasila. Z hlediska urbanistické koncepce je proto zároveň

neakceptovatelné nahrazení parku pásem zeleně podél nové komunikace zpřístupňující budoucí zástavbu či zeleně jiné v podobě neveřejných zahrad či stromořadí se souvisejícím chodníkem pro pěší, jak navrhuji namítající.

Jediným veřejným prostranstvím, které je v návrhu územního plánu v lokalitě Z.4 vymezeno, je plocha veřejných prostranství všeobecných PU.056. Ta zajišťuje základní prostupnost nejen lokality Z.4 ale i Z.5. Plocha PU.056 je vedena středem dosud nezastavěného území tak, aby co nejlépe zajišťovala obsluhu zamýšlené zástavby a co nejlépe umožňovala vhodnou parcelaci zamýšlené zástavby. Plocha PU.056 je vedena zároveň tak, aby navazovala na SZ na ulici Školní a na JV vstřícně na navrhovaná veřejná prostranství v lokalitě Farská niva – západ (Z.1).

Jak už bylo výše naznačeno, lokality Z.4 a Z.5 spolu kompozičně, funkčně a prostorově souvisejí. Z pohledu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který určuje minimální velikost veřejného prostranství ve vztahu k velikosti zastavitelných ploch smíšených obytných je proto nutné uvést, že část veřejných prostranství, které generují zastavitelné plochy smíšené obytné v lokalitě Z.5 bude saturována zejména v ploše ZP.059 a rovněž i v rámci uvažovaného parku lokality Z.4., který svojí velikostí dostatečně kapacitně zajistí utilitární potřebu obou lokalit, při tom svým umístěním na JV zajistí kompoziční hledisko.

Požadavek dohody o parcelaci se v případě řešení tohoto území jeví jako bezpředmětný. Vzhledem k velkému množství vlastníků úzkých pozemků, se v každém případě všichni vlastníci musí dohodnout. Jejich vůle k řešení veřejného prostranství, vedení inženýrských sítí, je právně nevymahatelná. V tomto případě se jedná o složitý developerský projekt, který je plně v kompetenci všech vlastníků nemovitostí. Obec pouze umožňuje funkční využití území územním plánem pro smíšené venkovské bydlení a nehodlá do procesu realizace jakkoliv zasahovat.

b) Rozhodnutí o námitkách po veřejném projednání v lokalitě P3

2.11. Námitka č. B 1, ze dne 21.3.2023, čj. OZB 524/2023

2.11.1. M. V. a J. V., Zbraslav

Text námítky: vlastní nemovitosti č. p. 160, která se nachází na stavební parcele č. 170, a dále vlastníky pozemku parc. č. 1253, v katastrálním území č. 791806 v obci Zbraslav. Zmíněné nemovitosti využíváme k bydlení, pozemek na parcele 1253 slouží rovněž jako ovocný sad/zahrada, kde pěstujeme ovoce a zeleninu pro spotřebu vlastní a v širším okruhu rodiny. Zahrada slouží rovněž k účelům rekreace v širším okruhu rodiny.

Jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením S 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Zbraslav v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání tímto následující námitku:

Nesouhlasíme se zařazením plochy parcely č. 1253 do plochy přestavby P3, konkrétně část parcely by se měla dle návrhu územního plánu stát plochou veřejného prostranství všeobecného .PU.091 (tedy přístupovou komunikací k plochám pro výstavbu) a další části této parcely by se měly stát plochami smíšenými obytnými venkovskými .SV.183 a .SV.182.

(tedy plochami pro obytnou výstavbu). Parcelu č. 1253 hodláme i nadále užívat jako ovocný sad/zahradu. Z vyjádření našich dvou dětí víme, že i ony nadále hodlají tuto nemovitost užívat za stejným účelem.

Výše uvedenou námitku odůvodňujeme dále takto:

Parcela č. 1253 tvoří kompaktní celek s domem č.p. 160. Rozdělením této parcely na dvě poloviny, navíc krátce za domem, se snižuje celková hodnota nemovitosti, nejen finanční, ale i rekreační. Obáváme se hluku z přístupové komunikace a také ztráty soukromí. U krhu za domem pořádáme rodinné oslavy a setkání s přáteli. Na místě plánované přístupové komunikace jsme si vytvořili dětské hřiště pro naše vnoučata. Máme zde houpačku, trampolínu, dětské pískoviště, koš na košíkovou, místo na hraní volejbalu a badmintonu a v létě zde stanujeme. Zahradu využíváme také k pěstování ovoce a zeleniny pro spotřebu vlastní a v širším okruhu rodiny a k rekreaci. U ovocných stromů trvá spousta let, než po prvním vysazení začnou rodit ovoce, navíc k těmto stromům máme osobní vztah, většina z nich byla zasazena již našimi předky a jejich hodnota pro nás není jen finanční. Dále k zavlažování zahrady používáme dešťovou vodu, kterou získáváme sběrem ze střechy domu a dále ji vedeme hadicemi k záhonům na zahradě - toto by nebylo možné, pokud by pozemek přetrhla komunikace. Mimo to máme obavu, že výstavba této komunikace takto blízko domu by mohla mít negativní vliv na jeho stabilitu. Při výstavbě komunikace by bylo potřeba překonat převýšení k dalším parcelám, které je od ulice Malinovského zhruba 10 metrů. Toto by si vyžádalo rozsáhlé terénní úpravy, které by mohly mít negativní vliv na stabilitu našeho domu.

Rovněž tak nepovažujeme za nezbytné, aby přístupová komunikace do plochy přestavby P3 vedla přes naši parcelu. Pokud si ostatní majitelé pozemků této plochy přestavby přejí zhodnotit své pozemky jako stavební, je možné například vybudovat přístupovou cestu i přes parcely č. 1258 a č. 1259/1 z ulice Padělký. Tato varianta navíc nevyžaduje překonání tak velkého převýšení jako varianta v návrhu územního plánu. Toto vše samozřejmě za předpokladu souhlasu majitelů těchto parcel se zařazením do plochy přestavby P3. Pokud si ani tito majitelé nepřejí zařazení svých parcel do této přestavby, mělo by zastupitelstvo obce hledat jiná řešení, případně zvážit, zda tuto plochu přestavby z návrhu územního plánu zcela nevyřadit. Článek 1 1 odst. (1) Listiny základních práv a svobod (Ústavního zákona č. 2/1993 Sb.) mimo jiné uvádí: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Domníváme se, že pokud by zastupitelstvo obce i přes naši námitku zahrnuje naši parcelu č. 1253 do výše uvedených úprav územního plánu obce Zbraslav, nemělo by naše vlastnické právo stejnou ochranu jako vlastnické právo majitelů okolních pozemků, kteří si možná přejí jejich zhodnocení jako stavební.

2.11.2. Rozhodnutí o námitce č. B 1:

Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva.

Koncepce rozvoje obce je připravená tak, aby se co nejlépe využily plochy v zastavěném území a nezasahovalo se do okrajových částí obce s následnými většími nároky na inženýrské sítě a komunikační napojení, případně zábory zemědělské půdy. Využití vnitřních zahrad v obci je jak pro vlastníky nemovitostí, tak pro obec nejšetrnější a ekonomicky nejefektivnější.

Návrh ÚP předpokládá budoucí využití zahrad v celé lokalitě v návrhu ÚP označené jako P3, ale jen tehdy, pokud se majitelé všech souvisejících pozemků dohodnou. Řešení uvedené v návrhu ÚP není nijak vymahatelné, majitelé pozemků mohou využívat své zahrady dosavadním způsobem. Návrh ÚP jim dává pouze příležitost, jak v této lokalitě lze případně postupovat. Pro vlastníky nemovitostí je tak vytvořena možnost, pro budoucí využití zahrady pro stavbu RD, např. pro rodinné příslušníky.

Přestavbová plocha P.3 je vymezena jihovýchodně od historického jádra obce, vyplňuje území mezi ulicemi Šafranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Území mezi ulicemi Šafranice a Padělky jsou od sebe vzdáleny cca 250 m a umožňují tudíž vytvoření ještě jedné paralelní ulice mezi nimi a tu obestavit z obou stran zástavbou. Tím dochází k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro takováto území je obecně příhodnější, aby bylo umožněno jejich napojení ze dvou směrů. Je tím zajištěna jednak prostupnost území, jednak přístupnost v případě údržby či oprav komunikace. Proto byly v území identifikovány dva existující nájezdy směřující dovnitř území (z ulice Malinovského a z ulice Padělky) a ty využity k vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU.091. Uvnitř území tato plocha tvoří přímou část uvažované území ve směru JZ – SV, která umožňuje oboustrannou zástavbu rodinných domů. Toto uspořádání pro všechny pozemky představuje v souhrnu nejlepší možné řešení, byť jednotlivě zasahuje do vlastnického uspořádání více či méně. To se týká i pozemku parc. č. 1253, přes který je vedeno SV napojení lokality. Toto napojení sice poměrně významně zasahuje danou parcelu, ale je zásadní pro své přímé spojení s hlavní komunikací vedoucí před obec (ulice Malinovského), které dopravně nezatěžuje ulice Šafranice a Padělky. Plocha PU.091 je navržena tak, aby na předmětné parcely mohly být potenciálně umístěny dva rodinné domy, které by vykompenzovaly nutný zábor pro veřejné prostranství. Obdobně jsou zohledněny i další parcely v lokalitě, které jsou buď přeřaty přímým úsekem veřejného prostranství ve dví, a tím jim umožněna výstavba dvou domů z každé strany (např. pozemek parc. č. 1257/4), nebo je veřejné prostranství vymezeno na hranici dvou parcel, a tím jim je oběma umožněna výstavba domů na každé straně ulice (např. pozemek parc. č. 1263 vs. pozemek parc. č. 1360/1). Pro oba pozemky to znamená, že jejich část bude zasažena polovinou profilu budoucí komunikace. Tím je zajištěna proporcionalita zásahu do vlastnictví pozemků v lokalitě.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.12. Námitka č. B 2, ze dne 22.3.2023, čj. OZB 504/2023

2.12.1. I. N., Zbraslav

Text námítky: jako majitelka nemovitosti a pozemku ve Zbraslavi u Brna, Padělky 309, nesouhlasím s návrhem územního plánu. S pozdravem, I. N.

2.12.2. Rozhodnutí o námitce č. B 2:

Námitka se zamítá

Odůvodnění: majitelka nemovitosti č. 309, části Padělky, k níž náleží pozemek p.č. 1257/4 vedený jako ovocný sad v k.ú. Zbraslav nesouhlasí s návrhem ÚP Zbraslav. Koncepce rozvoje obce je připravená tak, aby se co nejlépe využily plochy v zastavěném území a nezasahovalo se do okrajových částí obce s následnými většími nároky na inženýrské sítě a komunikační napojení. Využití vnitřních zahrad v obci je jak pro vlastníky nemovitostí, tak pro obec nejšetrnější a ekonomicky nejefektivnější.

Návrh ÚP předpokládá budoucí využití zahrad v celé lokalitě v návrhu ÚP označené jako P3, ale jen tehdy, pokud se majitelé všech souvisejících pozemků dohodnou. Řešení uvedené v návrhu ÚP není nijak vymahatelné, majitelé pozemků mohou využívat své zahrady dosavadním způsobem. Návrh ÚP jim dává pouze možnost, jak v této lokalitě lze případně postupovat. Pro vlastníky nemovitostí je tak vytvořena příležitost, pro budoucí využití zahrady pro stavbu RD, např. pro rodinné příslušníky.

Přestavbová plocha P.3 je vymezena jihovýchodně od historického jádra obce, vyplňuje území mezi ulicemi Šefranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Území mezi ulicemi Šafranice a Padělky jsou od sebe vzdáleny cca 250 m a umožňují tudíž vytvoření ještě jedné paralelní ulice mezi nimi a tu obestavit z obou stran zástavbou. Tím dochází k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro takováto území je obecně příhodnější, aby bylo umožněno jejich napojení ze dvou směrů. Je tím zajištěna jednak prostupnost území, jednak přístupnost v případě údržby či oprav komunikace. Proto byly v území identifikovány dva existující nájezdy směřující dovnitř území (z ulice Malinovského a z ulice Padělky) a ty využity k vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU.091. Uvnitř území tato plocha tvoří přímou část uvažované území ve směru JZ – SV, která umožňuje oboustrannou zástavbu rodinných domů. Toto uspořádání pro všechny pozemky představuje v souhrnu nejlepší možné řešení, byť jednotlivě zasahuje do vlastnického uspořádání více či méně. Umístění plochy PU.091 je vedeno tak, aby na předmětné parcely mohly být potenciálně umístěny dva rodinné domy, které by vykompenzovaly nutný zábor pro veřejné prostranství. Obdobně jsou zohledněny i další parcely v lokalitě, které jsou buď přeřaty přímým úsekem veřejného prostranství ve dví, a tím jim umožněna výstavba dvou domů z každé strany (např. pozemek parc. č. 1257/4), nebo je veřejné prostranství vymezeno na hranici dvou parcel, a tím jim je oběma umožněna výstavba domů na každé straně ulice.

(např. pozemek parc. č. 1263 vs. pozemek parc. č. 1360/1). Pro oba pozemky to znamená, že jejich část bude zasažena polovinou profilu budoucí komunikace. Tím je zajištěna proporcionalita zásahu do vlastnictví pozemků v lokalitě.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.13. Námitka č. B 3, ze dne 27.3.2023, čj. OZB 546/2023

2.13.1. F. M. a J. M., Zbraslav

Text námítky: vlastníci nemovitosti Padělky č. 418 podávají tímto námitku k zpracovávanému územnímu plánu obce Zbraslav u Brna.

S cestou, která má vést od pana Valacha Josefa přes zahradu paní Novákové Věry, pana Coufala Jiřího, pana Klusáka Jaroslava, nás, manželů Valových a manželů Nekudových a zde končit „točnou“, souhlasíme pouze tehdy, pokud povede po zadní hranici našeho pozemku.

2.13.2. Rozhodnutí o námitce č. B 3:

Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Umístění budoucí komunikace lze v podrobnější dokumentaci řešit co nejšetrněji k vlastnictví pozemku.

Návrhem veřejného prostranství uvnitř přestavbové plochy P3 k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro takováto území je obecně příhodnější, aby bylo umožněno jejich napojení ze dvou směrů. Je tím zajištěna jednak prostupnost území, jednak přístupnost v případě údržby či oprav komunikace. Proto byly v území identifikovány dva existující nájezdy směřující dovnitř území (z ulice Malinovského a z ulice Padělky) a ty využity k vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU.091. Uvnitř území tato plocha tvoří přímou část uvažované území ve směru JZ – SV, která umožňuje oboustrannou zástavbu rodinných domů. Toto uspořádání pro všechny pozemky představuje v souhrnu nejlepší možné řešení, byť jednotlivě zasahuje do vlastnického uspořádání více či méně. Umístění plochy PU.091 je vedeno tak, aby na předmětné parcely mohly být potenciálně umístěny dva rodinné domy, které by vykompenzovaly nutný zábor pro veřejné prostranství. Obdobně jsou zohledněny i další parcely v lokalitě, které jsou buď přetřaty přímým úsekem veřejného prostranství ve dví, a tím jim umožněna výstavba dvou domů z každé strany (např. pozemek parc. č. 1257/4), nebo je veřejné prostranství vymezeno na hranici dvou parcel, a tím jim je oběma umožněna výstavba domů na každé straně ulice.

(např. pozemek parc. č. 1263 vs. pozemek parc. č. 1360/1). Pro oba pozemky to znamená, že jejich část bude zasažena polovinou profilu budoucí komunikace. Jedná se o co

nejšetnější zásah do vlastnictví sousedních pozemků. Tím je zajištěna proporcionalita zásahu do vlastnictví pozemků v lokalitě.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

c) Rozhodnutí o námitkách po veřejném projednání

2.14. Námitka č. C1, ze dne 28.3.2023 , čj. OZB 550/2023

2.14.1. Ing. J. P., Dolní Libochovná

Text námítky: Jako vlastník dotčených pozemků dle LV 961, Kú Zbraslav na Moravě, podávám námitku k současnému návrhu územního plánu:

1/ U parcely 1279/1 (SV.092) je navrhován zábor na cestu (1/2) 4 m - nesouhlasím, stačí 3m (obdobně jak u.SV.184 celá šíře 6m).

2/ Nesouhlasím s vyjmutím parcely 1103/24 z .HU.126, ve starém UP plocha P2. Mám již rozjednáno využití.

3/ Při nevyhovění dle bodu 2/ žádám o zařazení parcely 1290/35 do plochy Z.16 (HU.133).- náhrada za 1103/24 (Hu.126).

Současně by sloužilo za částečný zábor parcely do plochy ZP.189.

Nesouhlasím tedy se zařazením parcely 1290/35 do plochy K1 (MU.132).

2.14.2. Rozhodnutí o námitce č. C 1

ad. 1 námitka se zamítá

Odůvodnění: Požadavek zúžit navržené veřejné prostranství na 3 m v lokalitě SV.092 nelze akceptovat, protože návrh ÚP je zpracován dle stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění a především vyhlášky č. 501/2006 S., v platné znění, která stanovuje minimální šířky veřejných prostranství při navrhování ploch pro bydlení. Pro lokalitu rodinných domů je nejmenší šířka veřejného prostranství 8 m. Plocha byla vymezena tak, aby proporcionálně zasáhla stejně dva sousední pozemky.

ad.2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracování nového ÚP reaguje na aktuální stav legislativy, která se během platnosti stávajícího ÚP měnila, a zejména v oblasti záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) se zpřísnila. Při návrhu nových zastavitelných ploch, je potřeba brát v úvahu, a odůvodnit, zejména napojení na inženýrské sítě, umístění pozemku a konkrétní záměr. Pro odůvodnění záboru ZPF je velmi důležitá poloha pozemku v území. V tomto případě pozemek přiléhá k veřejnému prostranství jen svou úzkou částí, takže nesplňuje požadavek pro vymezení zastavitelných pozemků v ÚP, a jeho tvar (široký jen cca 16 m a dlouhý cca 350 m) neumožňuje smysluplné zastavění pozemku. Zároveň také fragmentuje stávající obhospodařovanou ornou půdu, což je proti kritériím, která zvažuje dotčený orgán ochrany ZPF při posuzování návrhu ÚP.

V platném ÚP byla plocha P2 příliš rozsáhlá a nový návrh ÚP se snažil v co největší míře o zachování vymezených ploch, ale přesto bylo na základě výše uvedených pravidel nutno mírně redukovat.

V návrhu územního plánu je preferováno umístění výrobních ploch u silnice II/395 bez toho, že bylo nutné zajíždět do obce. Jedinou výjimkou je oblast v sousedství bývalého JZD, kde již je tento duh výroby historicky lokalizován. Plocha HU.126 je vymezena pro zajištění stávající fotovoltaické elektrárny. Další plochy pro výrobu směrem na JV od těchto ploch není účelné pro obec rozvíjet.

ad.3 námitka se zamítá

Odůvodnění: Návrh ÚP byl předložen dotčeným orgánům k posouzení z různých hledisek. Jedno z nejdůležitějších bylo hledisko ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). V dokumentaci pro společné jednání byly navrženy plochy pro smíšenou výrobu v rozsáhlejší podobě. Po společném jednání jsme byli nuceni na základě stanoviska plochy regulovat, s dotčeným orgánem ochrany ZPF dojit k dohodě a snížit zábory ZPF na velikost předloženou v návrhu ÚP k veřejnému projednání.

Zároveň je ovšem potřeba zdůraznit, že není uveden žádný konkrétní záměr pro vymezení této plochy smíšené výrobní, který by dokladoval a podpořil uvedenou žádost.

Žádosti o zařazení parcely 1290/35 (MU.132) do plochy Z.16 (HU.133) z výše zvedených důvodů nelze vyhovět. Plocha MU.132 je určena pro prostorové i pohledové oddělení rozvojových ploch smíšených výrobních všeobecných prostřednictvím např. krajinné zeleně při příjezdu ze silnice II/395 do lokality Dolní Padělky.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.15. Námitka č. C 2, ze dne 27.3.2023, čj. OZB 547/2023

2.15.1. V. K. a H. K., majitelé pozemku 1379/2 k.ú.- Zbraslav na Moravě

Text námítky:

1. Nesouhlasíme s navrhovanou kvótou pro stanovení stavebních parcel v lokalitě (celkem 16 (9+2+5))

Námitku odůvodňujeme takto:

Obecně stanovená kvóta pro výstavbu RD a tedy s tím související nutnost rozparcelování snižuje prodejní cenu pozemku. Pokud má obec zájem na jejím rozvoji a rozšíření, je dle našeho názoru kontraproduktivní takto nízké neefektivní využití nabízené plochy pro výstavbu RD. Díky současnému vývoji na hypotečním trhu (úrokové sazby) a vyhlídky na jejich minimální změnu k nižším sazbám, které by byly dostupnější pro potenciální zájemce o nové bydlení, usuzujeme, že plocha cca 1500 m² na jednu stavební parcelu je opravdu příliš velká. Navrhujeme řešit plošně (cenově) dostupné pozemky pro výstavbu samostatných RD dle současného trendu moderního bydlení — cca 600-800 m²

Parcely v Z.5 a jejich majitelé:

M. K., majitel pozemků parc. č. 1391/6, 1391/1, 1379/6, 1379/3, 1391/5, k.ú. Zbraslav na Moravě

V. K. a H. K., majitelé pozemku parc.č. 1379/2, k.ú. Zbraslav na Moravě

D. H. a M. M., majitelé pozemků parc. č. 1378/1 a 1378/3, k.ú. Zbraslav na Moravě

2. Nesouhlasíme s navrhovanou kvótou pro stanovení výšky (počtu) nadzemních podlaží (viz ÚP (výrok) textová část — 8.2.5.b) - zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím se sedlovou střechou nebo jednoho nadzemního podlaží s druhým podlažím ustoupeným pod úhlem 45 0 a plochou střechou).

Námítku odůvodňujeme takto:

Ve stávajícím platném UP jsou navazující stávající (stabilizované) lokality zástavby (plochy SV) podél ul. Šlapalova a Březina s výškovou regulací 2+, tedy 2NP + podkroví, a tak je to i ve skutečnosti realizovaných staveb. V návaznosti nové a stávající zástavby tedy nic nebrání tomu, aby tato kvóta byla přenesena i do nové lokality pro výstavbu. Byl by tedy dodržen charakter okolí — stávající a nové zástavby.

3. Nesouhlasíme s navrhovanou etapizací pro předmětnou lokalitu

(viz UP — D. komplexní zdůvodnění řešení — 15. Etapizace — ET-OI: stavební využití zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z. 5 (SV.()31, SV.()57, SV.()58) je podmíněno zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.1 (SV.028, SV.052, SV.053, SV.171, SV.172), a 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z. 2 (SV.092, SV.094, SV.096, SV.097), přičemž do využití výměry se započítávají pozemky určené k umístění staveb územním rozhodnutím, Územním souhlasem nebo společným povolením.

Námítku odůvodňujeme takto:

Předm. zastavitelné plochy lokality Z5 (.SV.031, .SV.057, .SV.058 (.PU. 169, .ZP.059) jsou včleněné mezi stávající (stabilizované) lokality zástavby (plochy SV) podél ul. Šlapalova a Březina, majitelem předm. parcel v lokalitě (pozemky 1391/6, 1391 1, 1379/6, 1379/3, 1391/5, 1379/2) je minimum subjektů (1+2), a u parcel 1378/1 a 1378/3 jsou 2 subjekty, takže tato lokalita směřuje, i vzhledem k aktuálnímu zájmu zhodnocení, k okamžitému řešení ze strany majitelů (dělení pozemků při splnění regulativ (územní studie), projekty, realizace).

Závislost na zastavitelnosti jiných lokalit je silně ovlivňující prvek, který by celou problematiku velmi zkomplikoval! Navíc řešením této lokality Z.5 by se vyřešila i propustnost do navazující lokality Z.4

Rádi bychom uvedli, že zařazení našich parcel mezi poslední etapy (kladené podmínky), je dle našeho názoru přímo diskriminující podmínkou ze strany vedení obce/SÚ. Zvláště pak, když zajištění obslužnosti/průjezdnosti našimi parcelami bylo vyžadováno a zapracováno i do předchozí prověřovací studie tohoto území. Její podoba, s propojovací komunikací (silnicí) k sousedním lokalitám, byla v podstatě použita na veřejném jednání. Vzhledem ke tvaru a poloze parcel, sevřených dvěma hlavními ulicemi, bylo možné lokalitu řešit např. jako neprůjezdnou, s jednou nebo více slepými komunikacemi, což by zvýšilo komfort bydlení, bezpečnost a celkovou životní úroveň budoucích majitelů pozemků. To by oprostilo lokalitu od závislosti na jiných územích.

Dále, na veřejném jednání byla zřejmá snaha od mnohých majitelů pozemků ostatních/sousedních lokalit (např. Z.4), nevyužívat parcely za účelem rozvoje obce, jako stavební pozemky se záměrem budoucí výstavby, ale využívat je i nadále jako doposud, tedy jako ornou půdu, beze změn. Nedává tedy smysl, podmiňovat rozvoj naší lokality Z.5, rozvojem lokality kde není evidentní zájem o shodu a rozvoj daného území. Těmito kroky se cítíme poškozeni.

Navrhujeme nezačleňovat tuto lokalitu Z.5 do etapizace a nechati ji nezávislou na ostatních lokalitách, nebo ji zařadit na první pozici, jelikož je zástupci obce plánovaná jako přístupová cesta k rozvoji a obslužnosti sousední lokality, což bylo podmínkou i při předchozích jednáních (prověřovací studie). I z tohoto důvodu je nutné tuto lokalitu a její rozvoj považovat za prioritní.

4. Nesouhlasíme se sloučením parcel v oblasti různého charakteru

Sloučením parcel v oblasti různého charakteru považujeme za nekonceptní a v rozporu se záměrem rozvoje oblastí Z. 5 a tím také navýšení celkové plochy pro dělení na jednotlivé parcel více viz námitka č. I

Námitku odůvodňujeme takto: Začlenění parcel 1378 1, 1378/3 do Z.5 považujeme za nekonceptní, protože jsou v současné době využívány i jiným způsobem (rekreační způsob — součást RD), než zbylé parcely oblasti Z.5. Ostatní parcely Z.5 jsou využívány jako orná půda, nebo sad. Jako vhodnější řešení tedy vidíme připojení parcel 1378/3, 1378/1 k Z.4, kde je situace u některých parcel s rekreačním účelem obdobná.

2.16. Rozhodnutí o námitce č. C 2

ad. 1 námitka je bezpředmětná

Odůvodnění: Ve výrokové části nejsou stanoveny kvóty pro stanovení stavebních parcel v lokalitě Z5. Pokud z odůvodnění vlastník pozemků odvodil nějaké rozměry pro velikost parcel a z toho vyplývající počet parcel, pak je potřeba zdůraznit, že odůvodnění návrhu ÚP slouží jako příklad možného řešení a není závazný pro navazující správní řízení.

ad. 2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Převažující výška obytné zástavby obce odpovídá v současné době jednomu nadzemnímu podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Toto prostorové uspořádání je pro obec charakteristické, i když je v několika případech překročeno. Tyto výjimky jsou však marginální a celkovému charakteru zatím neubližují. Aby nedošlo k výraznému zmnožení vyšší zástavby, a tím ke změně celkového výškového uspořádání obce, byla pro zastavitelné plochy smíšené obytné určena maximální možná výšková hladina odpovídající jednomu nadzemnímu podlaží a podkroví. Jedinou výjimkou jsou plochy SV.012 a SV.028. Těm je z důvodu umístění v centru obce a složitým terénním podmínkám umožněna zástavba o jedno patro vyšší.

ad 3. námitka se zamítá

Odůvodnění: Územní plán stanovuje v souladu s § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona pořadí změn v území (etapizaci) především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu; dále z důvodu zajištění postupného koordinovaného rozvoje území, z důvodu přiměřeného

rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec a také z důvodu potřeby zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území. Etapizací jsou rozděleny jednotlivé rozvojové plochy podle míry připravenosti zainvestování. Lokalita Z.5 nepatří do poslední skupiny zastavitelných ploch určených etapizací v bodě 15. územního plánu. Lokalita Z.5 je z důvodu ochrany ZPF a jeho obhospodařování (aby nedocházelo k nekoordinovanému zastavování různých částí obce na přeskáčku, ale aby docházelo ke koncentraci zástavby nejdříve ve vybrané části obce a po jejím převážném zastavění na dalším místě) podmíněna zástavbou lokality Z.1 a Z.2, které jsou v současné době nejdál s přípravou území k zástavbě. Např. v lokalitách Z.4 a Z.18 je možno stavět až po předmětné lokalitě Z.5. Pořadí etapizace je určeno připraveností území k zástavbě. Veřejnoprávní regulace v územním plánu, ač navazuje na předchozí územní plán, musela z hlediska udržitelného rozvoje území dle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona přistoupit k prioritizaci územního rozvoje po jednotlivých plochách, jak je shora uvedeno.

ad. 4 námitka je bezpředmětná

Odůvodnění: územní plán pracuje s katastrální mapou jako podkladem pro zpracování návrhu funkčního využití plochy. Plocha může zahrnovat více pozemků, do té doby s různým využitím. ÚP zpravidla několika sousedícím pozemkům různých vlastníků stanovuje funkční využití dle navržené urbanistické koncepce. V žádném případě ÚP neslučuje/nerozděluje pozemky. Umožňuje vlastníkům, aby v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje obce využili návrh ÚP k realizaci svých záměrů. Pokud se rozhodnou využívat pozemky stávajícím způsobem, nikdo je nemůže nutit, aby tak nečinili.

2.17. Námitka č. C 3, ze dne 23.3.2023, čj. OZB 543/2023

2.17.1. J. K., Brno

Text námítky: Jako spoluvlastník pozemků parc. č. 1290/31, 1290/7, 1290/58 a 1290/62, vedených na LV 784, v katastrálním území Zbraslav na Moravě v obci Zbraslav, kterých se dotýká návrh územního plánu obce Zbraslav, podávám následující námítky:

1. Rozsah a umístění rozvojové plochy veřejné zeleně — parku a parkově upravené plochy v lokalitě „Farská niva — východ“, zastavitelná plocha Z.18 — plocha ZP.IOO;
2. Rozsah a umístění rozvojové plochy pro sportovní vybavenost v lokalitě „Farská niva východ“, zastavitelná plocha Z.3 — plocha OS. 135.

Podmínka rozvojových ploch zeleně je v lokalitě „Farská niva — východ“ — zastavitelná plocha Z. 18 — zajištěna plochou ZP.175. Plánovaná plocha pro sportovní vybavenost v této lokalitě — plocha OS.135 (zastavitelná plocha Z.3) — je velmi předimenzovaná ve vztahu k ostatním využívaným plochám. Nesouhlasím s navrhovaným rozsahem řešení ploch ZP.IOO (Z. 18) a OS. 135 (Z.3) Úp Zbraslav.

2.17.2. Rozhodnutí o námitce č. C 3

ad. 1 námitka se zamítá

Odůvodnění: Předně je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulací, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a

nepatří mezi základní práva. Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci. Jedním z požadavků dotčených orgánů pro umístění nových ploch pro bydlení, bylo posílení ploch veřejné zeleně, která by plnila jednak funkci rekreační a jednak funkci ochrannou proti hluku z komunikace.

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků můžete stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Pokud by se měla realizovat plocha veřejné zeleně, bude mít vlastník rozhodující slovo.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

ad. 2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci, navázal na historický vývoj obce a podpořil rozvoj obce dle současných požadavků. Návrh ÚP je vyvážený a pokud se navržené plochy využijí, tak umožňuje přirozený vývoj ve všech oblastech, jak v pilíři sociální soudržnosti, ekonomickém tak environmentálním.

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků můžete stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Pokud by se měla realizovat plocha sportovní, bude mít vlastník rozhodující slovo.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.18. Námitka č. C 4, ze dne 27.3. 2023, čj. OZB 539/2023

2.18.1. Římskokatolická farnost, Zbraslav

Text námítky: Římskokatolická farnost Zbraslav je vlastníkem pozemků p. č. 99/1, 97 a 1290/75 k. ú. Zbraslav na Moravě, které jsou dotčené návrhem Územního plánu Zbraslav (dále jen „návrh ÚP“). Větší části pozemků p. č. 99/1 a 97 jsou v návrhu ÚP zahrnuty do stabilizovaných ploch zeleně parky a parkové úpravy (označeno ZP.013) a pozemek p. č. 1290/75 je celý zahrnut do rozvojových ploch zeleně — parky a parkové úpravy (označeno ZP.027).

Římskokatolická farnost Zbraslav uplatňuje v zákonem stanovené lhůtě proti výše uvedenému návrhu námitku, s návrhem nesouhlasí a požaduje, aby dotčené části pozemků p. č. 99/1, 97 a pozemek p. č. 1290/75 byly začleněny do plochy občanského vybavení veřejného (označeno OV.004)

2.18.2. Rozhodnutí o námitce č. C 4

Námítka se částečně zohledňuje

Odůvodnění: uvedené pozemky jsou v současné době využívány většinou jako zahrada. V územním plánu bude reflektován stav území a pozemky pod stabilizovanou plochou ZP.013 převedeny do stabilizované plochy OV.004. Ostatní pozemky jsou nezbytné k dopravnímu a prostorovému napojení rozvojové oblasti Z.1 na strukturu obce.

Zároveň je možno konstatovat, že stabilizovaná plocha OV.004 dle podmínek využití ploch uvedených ve výrokové část ÚP (kap. 8.1 a 8.6) umožňuje využití plochy i původně navrženým způsobem. Z toho důvodu se jedná o drobnou úpravu, potvrzující současný stav a nebylo nutno plochu vymezit odlišným způsobem.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.19. Námítka č. C 5, ze dne 26.3.2023, čj. OZB 529/2023**2.19.1. H. S., Zbraslav**

Text námítky: Jsem spoluvlastníkem pozemků parcelní číslo 1290/31, 1290/7, 1290/58 a 1290/62, vedených na LV 784, v katastrálním území Zbraslav na Moravě v obci Zbraslav.

Pozemky jsou v současné době v dlouhodobém pronájmu k zemědělskému hospodaření. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám následující námítky proti návrhu územního plánu obce Zbraslav, veřejně projednávaném dne 20. 3. 2023, v zákonné lhůtě 7 dnů:

Nesouhlas s rozsahem a umístěním veřejné zeleně - zastavitelná plocha Z.18 – plocha ZP.100

Nesouhlas s rozsahem a umístěním plochy určené pro sportovní vybavenost - zastavitelná plocha Z.3 – plocha OS.135

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

Rozvojová plocha zeleně – parku a parkově upravené plochy (ZP) v lokalitě „Farská niva – východ“ (ZP.100) svým umístěním v návrhu územního plánu obce Zbraslav zaujímá podstatnou část mnou spoluvlastněných pozemků p.č. 1290/31 a 1290/7. Podmínka rozvojových ploch zeleně je v této lokalitě – Z.18 zajištěna plochou ZP.175.

Rovněž plocha pro sportovní vybavenost v lokalitě „Farská niva východ“ – plocha OS.135 (zastavitelná plocha Z.3) je v návrhu ÚP projektována ve značném rozsahu na pozemcích p.č. 1290/31 a 1290/7.

Celková výměra všech výše uvedených pozemků na LV 784 činí 13 893 m², z čehož plocha ZP. 100 a OS.35 činí cca 8 500 m². S navrhovaným řešením ploch ZP.100(Z.18) a OS.35 (Z.3) ÚP Zbraslav nesouhlasím, výrazně omezuje moje vlastnické právo a nakládání s vlastněnými pozemky .

2.19.2. Rozhodnutí o námitce č. C 5

ad. 1 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci. Jedním požadavků dotčených orgánů pro umístění nových ploch pro bydlení, bylo posílení ploch veřejné zeleně, která by plnila jednak funkci rekreační a jednak funkci ochrannou proti hluku z komunikace.

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků může stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Nakládání s vlastními pozemky není dotčeno. Pokud by se měla realizovat plocha veřejné zeleně, bude mít vlastník rozhodující slovo.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

ad. 2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci, navázal na historický vývoj obce a podpořil rozvoj obce dle současných požadavků. Návrh ÚP je vyvážený a pokud se navržené plochy využijí, tak umožňuje přirozený vývoj ve všech oblastech, jak v pilíři sociální soudržnosti, ekonomickém tak environmentálním.

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků můžete stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Pokud by se měla realizovat plocha sportovní, bude mít vlastník rozhodující slovo.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.20. Námitka č. C 6, ze dne 27.3.2023, čj. OZB 536/2023

2.20.1. L. S., Zbraslav

Text námítky: Katastrální území Zbraslav na Moravě [791806], LV 199, parcely 1290/43, 1290/55 a 1290/56

II. Obsah námítky

1. Rozsah a umístění PLOCHY ZELENĚ - PARKY A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY Z.18 - plocha

ZP.I00

2 Rozsah a umístění PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT Z.3 plocha 0S.135

IV. Odůvodnění a návrh možného řešení námítky

Rozsah a umístění plochy (zeleně a parky a parkově upravené plochy a občanské vybavení — sport) zabírají svojí rozlohou více než polovinu dotčených pozemků čímž je výrazně znehodnocují.

PLOCHY ZELENÉ - PARKY A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY Z.18 plocha ZP.100

Rozumím zákonné povinnosti umístění zelených ploch v nově zastavovaných územích, ale věřím, že by plocha zeleně mohla být efektivněji umístěna podél hlavní silnice nebo např. kolem stávajícího sportoviště (.OS.103), aby lépe odstínila jak obytnou, tak sportovní plochu od ruchu dopravy. Nebo by mohla být rozdělena proporčně do všech ploch a parcel území plánovaného pro výstavbu. Některé pozemky nezabírá vůbec a některé zabírá více než polovinou.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT Z.3 plocha OS.135

Tato plocha se zdá být navržena enormně velkoryse vzhledem k velikosti a potřebám obce. Pokud velikost této plochy skutečně odpovídá požadované velikosti dle zákona, tak opět navrhuji proporčně rozdělit do všech ploch, kde je plánovaná nová zástavba (např. dětské hřiště a sportoviště ve více lokalitách, apod.) tak, aby lépe sloužily obyvatelům v blízkém okolí.

2.20.2. Rozhodnutí o námitce č. C 6

ad. 1 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci. Jedním požadavků dotčených orgánů pro umístění nových ploch pro bydlení, bylo posílení ploch veřejné zeleně, která by plnila jednak funkci rekreační a jednak funkci ochrannou proti hluku z komunikace.

Pozemky navržené v ÚP nejsou navrženým funkčním využitím znehodnoceny, a vlastník výše uvedených pozemků může stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Pokud by se měla realizovat plocha veřejné zeleně, bude mít vlastník rozhodující slovo.

ad. 2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP velmi pečlivě zvažoval návrh jednotlivých ploch tak, aby vytvořil vhodnou urbanistickou strukturu v obci, navázal na historický vývoj obce a podpořil rozvoj obce dle současných požadavků. Návrh ÚP je vyvážený a pokud se navržené plochy využijí, tak umožňuje přirozený vývoj ve všech oblastech, jak v pilíři sociální soudržnosti, ekonomickém tak enviromentálním.

Jako vlastník výše uvedených pozemků můžete stále využívat pozemky dosavadním způsobem. Pokud by se měla realizovat plocha sportovní, bude mít vlastník rozhodující slovo.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.21. Námitka č. C 7, ze dne 27.3.2023 čj. OZB 531/2023

2.21.1. Ž.A., Zbraslav

Text námítky: jako vlastník pozemků p.č. 1290/52 a 1290/54 v k.ú. Zbraslav nesouhlasí s územním rozhodnutím na parcelách výše uvedených.

2.21.2. Rozhodnutí o námitce: č. 7

Námitka se v celém rozsahu zamítá.

Odůvodnění: Pro plochy na uvedených parcelách neprobíhá žádné územní řízení. Zpracovává se návrh ÚP, který řeší nové funkční využití území, jehož částí jsou i pozemky p.č. 1290/52 a 1290/54 v k.ú. Zbraslav. Část uvedených pozemků může být využita pro plochy smíšené obytné, část pro plochy veřejné zeleně a část pro plochy sportovního využití. Bez souhlasu vlastníka s využitím pozemků k výše jmenovaným účelům nemůže dojít k žádné realizaci navržených ploch. Pozemky vlastník může využívat dosavadním způsobem.

Námitka míří do procesu územního rozhodnutí, přičemž námítky či připomínky při řízení o návrhu územního plánu mohou být podávány dle § 52 stavebního zákona pouze proti návrhu územního plánu.

V závěru je nutné podotknout, že územní plán je regulací pro futuro a v zásadě neomezuje dříve povolené aktivity. V případě budoucích aktivit teprve navazující individuální správní akty rozhodnou o tom, jak bude naplněno územním plánem předpokládané využití území. Navrhovatel tedy nadále může využívat své nemovitosti způsobem, který mu byl již dříve povolen. Je tedy prakticky na něm, jestli plán zrealizuje či nikoliv.

2.22. Námitka č. C 8, ze dne 26.3.2023, OZB /593/2023

2.22.1. M. K., Kotvrdovice

Text námítky:

p.č. 1391/6, 1391/1, 1379/6, 1379/3, 1391/5 k.ú. Zbraslav

V. K. a H. K., majitelé pozemku 1379/2 k.ú.- Zbraslav na Moravě

Lokalita C Březina, rozvojová plocha Z5, využití SV.031, SV.057, SV. 058 (PU.169, ZP.059)

1. Nesouhlasíme s navrhovanou kvótou pro stanovení stavebních parcel v lokalitě (celkem 16 (9+2+5))

Námitku odůvodňujeme takto:

Obecně stanovená kvóta pro výstavbu RD a tedy s tím související nutnost rozparcelování snižuje prodejní cenu pozemku. Pokud má obec zájem na jejím rozvoji a rozšíření, je dle našeho názoru kontraproduktivní takto nízké neefektivní využití nabízené plochy pro výstavbu RD. Díky současnému vývoji na hypotečním trhu (úrokové sazby) a vyhlídky na jejich minimální změnu k nižším sazbám, které by byly dostupnější pro potenciální zájemce o nové bydlení, usuzujeme, že plocha cca 1500 m² na jednu stavební parcelu je opravdu příliš

velká. Navrhujeme řešit plošně (cenově) dostupné pozemky pro výstavbu samostatných RD dle současného trendu moderního bydlení — cca 600-800 m²

2. Nesouhlasíme s navrhovanou kvótou pro stanovení výšky (počtu) nadzemních podlaží (viz ÚP (výrok) textová část — 8.2.5.b) - zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím se sedlovou střechou nebo jednoho nadzemního podlaží s druhým podlažím ustoupeným pod úhlem 45 0 a plochou střechou).

Námítku odůvodňujeme takto:

Ve stávajícím platném UP jsou navazující stávající (stabilizované) lokality zástavby (plochy SV) podél ul. Šlapalova a Březina s výškovou regulací 2+, tedy 2NP + podkroví, a tak je to i ve skutečnosti realizovaných staveb. V návaznosti nové a stávající zástavby tedy nic nebrání tomu, aby tato kvóta byla přenesena i do nové lokality pro výstavbu. Byl by tedy dodržen charakter okolí — stávající a nové zástavby.

3. Nesouhlasíme s navrhovanou etapizací pro předmětnou lokalitu

(viz UP — D. komplexní zdůvodnění řešení — 15. Etapizace — ET-OI: stavební využití zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z. 5 (SV.()31, SV.()57, SV.()58) je podmíněno zastavěním 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.1 (SV.028, SV.052, SV.053, SV.171, SV.172), a 60 % součtu výměry zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z. 2 (SV.092, SV.094, SV.096, SV.097), přičemž do využití výměry se započítávají pozemky určené k umístění staveb územním rozhodnutím, Územním souhlasem nebo společným povolením.

Námítku odůvodňujeme takto:

Předm. zastavitelné plochy lokality Z5 (.SV.031, .SV.057, .SV.058 (.PU. 169, .ZP.059) jsou včleněné mezi stávající (stabilizované) lokality zástavby (plochy SV) podél ul. Šlapalova a Březina, majitelem předm. parcel v lokalitě (pozemky 1391/6, 1391 1, 1379/6, 1379/3, 1391/5, 1379/2) je minimum subjektů (1+2), a u parcel 1378/1 a 1378/3 jsou 2 subjekty, takže tato lokalita směřuje, i vzhledem k aktuálnímu zájmu zhodnocení, k okamžitému řešení ze strany majitelů (dělení pozemků při splnění regulativ (územní studie), projekty, realizace). Závislost na zastavitelnosti jiných lokalit je silně ovlivňující prvek, který by celou problematiku velmi zkomplikoval! Navíc řešením této lokality Z.5 by se vyřešila i prostupnost do navazující lokality Z.4

Rádi bychom uvedli, že zařazení našich parcel mezi poslední etapy (kladené podmínky), je dle našeho názoru přímo diskriminující podmínkou ze strany vedení obce/SÚ. Zvláště pak, když zajištění obslužnosti/průjezdnosti našimi parcelami bylo vyžadováno a zapracováno i do předchozí prověřovací studie tohoto území. Její podoba, s propojovací komunikací (silnicí) k sousedním lokalitám, byla v podstatě použita na veřejném jednání. Vzhledem ke tvaru a poloze parcel, sevřených dvěma hlavními ulicemi, bylo možné lokalitu řešit např. jako neprůjezdnou, s jednou nebo více slepými komunikacemi, což by zvýšilo komfort bydlení, bezpečnost a celkovou životní úroveň budoucích majitelů pozemků. To by oprostilo lokalitu od závislosti na jiných územích.

Dále, na veřejném jednání byla zřejmá snaha od mnohých majitelů pozemků ostatních/sousedních lokalit (např. Z.4), nevyužívat parcely za účelem rozvoje obce, jako stavební pozemky se záměrem budoucí výstavby, ale využívat je i nadále jako doposud,

tedy jako ornou půdu, beze změn. Nedává tedy smysl, podmiňovat rozvoj naší lokality Z.5, rozvojem lokality kde není evidentní zájem o shodu a rozvoj daného území. Těmito kroky se cítíme poškozeni.

Navrhujeme nezačleňovat tuto lokalitu Z.5 do etapizace

2.22.2. Rozhodnutí o námitce č. C 8

ad. 1 námitka je bezpředmětná

Odůvodnění: Ve výrokové části nejsou stanoveny kvóty pro stanovení stavebních parcel v lokalitě Z5. Pokud z odůvodnění vlastník pozemků odvodil nějaké rozměry pro velikost parcel a z toho vyplývající počet parcel, pak je potřeba zdůraznit, že odůvodnění návrhu ÚP slouží jako příklad možného řešení a není závazný pro navazující správní řízení.

ad. 2 námitka se zamítá

Odůvodnění: Převažující výška obytné zástavby obce odpovídá v současné době jednomu nadzemnímu podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Toto prostorové uspořádání je pro obec charakteristické, i když je v několika případech překročené. Tyto výjimky jsou však marginální a celkovému charakteru zatím neubližují. Aby nedošlo k výraznému zmnožení vyšší zástavby, a tím ke změně celkového výškového uspořádání obce, byla pro zastavitelné plochy smíšené obytné určena maximální možná výšková hladina odpovídající jednomu nadzemnímu podlaží a podkroví. Jedinou výjimkou jsou plochy SV.012 a SV.028. Těm je z důvodu umístění v centru obce a složitým terénním podmínkám umožněna zástavba o jedno patro vyšší.

ad 3. námitka se zamítá

Odůvodnění: Územní plán stanovuje v souladu s § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona pořadí změn v území (etapizaci) především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu; dále z důvodu zajištění postupného koordinovaného rozvoje území, z důvodu přiměřeného rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec a také z důvodu potřeby zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území. Etapizací jsou rozděleny jednotlivé rozvojové plochy podle míry připravenosti zainvestování. Lokalita Z.5 nepatří do poslední skupiny zastavitelných ploch určených etapizací v bodě 15. územního plánu. Lokalita Z.5 je z důvodu ochrany ZPF a jeho obhospodařování (aby nedocházelo k nekoordinovanému zastavování různých částí obce na přeskáčku, ale aby docházelo ke koncentraci zástavby nejdříve ve vybrané části obce a po jejím převážném zastavění na dalším místě) podmíněna zástavbou lokality Z.1 a Z.2, které jsou v současné době nejdál s přípravou území k zástavbě. Např. v lokalitách Z.4 a Z.18 je možno stavět až po předmětné lokalitě Z.5. Pořadí etapizace je určeno připraveností území k zástavbě. Veřejnoprávní regulace v územním plánu, ač navazuje na předchozí územní plán, musela z hlediska udržitelného rozvoje území dle § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona přistoupit k prioritizaci územního rozvoje po jednotlivých plochách, jak je shora uvedeno.

3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci společného jednání nebyly uplatněny žádné připomínky občanů k návrhu ÚP Zbraslav.

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky sousedních obcí k návrhu ÚP Zbraslav. V rámci podání námítky A.3 byla vznesena jedna připomínka, jejíž vyhodnocení je v bodě 2.3.3. této kapitoly.

4. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

4.1. Společné jednání

V rámci společného jednání s dotčenými orgány byla k návrhu ÚP Zbraslav vydána tato stanoviska:

4.1.1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 (stanovisko ze dne 2.9.2022, č.j. MPO 89328/2022)

S návrhem ÚP Zbraslav souhlasí, v řešeném území se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí.

Řešení:

Bez požadavků na změnu návrhu.

4.1.2. KU JMK, Brno, koordinované stanovisko (zde dne 17.10.2022, č.j. JMK 149241/2022)

OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:

d) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

Návrh ÚP Zbraslav předpokládá dopad na pozemky zemědělského půdního fondu, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou součástí tohoto stanoviska.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu územního plánu Zbraslav“ uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“)

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF** příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s **ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje** souhlasné stanovisko k „Návrhu územního plánu Zbraslav“.

Souhlasné stanovisko je uplatněno za výslovné podmínky, že:

- lokalita Z1, včetně US1, bude uvolněna až po úplném vyčerpání lokalit Z5, Z4 a Z2,
- bude sjednoceno značení návrhových ploch v textové, tabelární i grafické části – podrobně viz odůvodnění níže.
- K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF stanovisko neuplatňuje, neboť dle ust. § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability ustanovení o ochraně ZPF nevztahují.

Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:

- Převážná část návrhových ploch je převáděna z dosud platné územně plánovací dokumentace, z toho část se změnou funkčního využití, menší část návrhových ploch je předložena nově. V celkovém kontextu byla u návrhových ploch řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám sídla. Svým tvarem a lokalizací návrhové plochy dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují značné zastoupení a kterým se při dodržení základních zásad plošné ochrany ZPF zakotvených v ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou.
- Při uplatnění souhlasného stanoviska bylo přihlédnuto k významné redukci stávajících zastavitelných ploch. Jak vyplývá z textové části odůvodnění: „*nový ÚP vymezuje pro zástavbu o 10,51 ha ploch méně, než je výměra nevyužitých rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010 (jedná se o plochy za hranicí zastavěného území). Hlavním důvodem je vymezení rozvojových ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení, ploch výroby a ploch pro sport a rekreaci v menším rozsahu.*
- *Velký rozdíl v rozsahu vymezených rozvojových ploch je u ploch pro komunikace a veřejná prostranství. Jedná se především o vymezení ploch veřejných prostranství (pro místní komunikace a pro veřejnou zeleň – parky) v rámci rozvojových lokalit pro zástavbu. Zde je nicméně potřeba podotknout, že rozdíly jsou způsobeny také rozdílnou metodikou tvorby srovnávaných územních plánů.*
- *Rozdíl je v rozsahu vymezení ploch ostatní zeleně. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území, plochy lesa a plochy vodní a vodohospodářské. V platném ÚPO 2010 jsou navrženy všechny zmíněné rozvojové plochy. V návrhu ÚP jsou navrženy pouze rozvojové plochy smíšené nezastavěného území.*

S ohledem na zásady plošné ochrany a zajištění posloupnosti výstavby směrem od zastavěného území do volné krajiny je však souhlasné stanovisko uplatněno za výslovné podmínky, že plocha Z1, včetně US1, bude uvolněna až po úplném vyčerpání ploch Z5, Z4 a Z2. (Podmínka obdobného charakteru byla uplatněna již při projednání stávajícího platného ÚP Zbraslav, a to v roce 2009).

Orgán ochrany ZPF požaduje v další fázi projednání odstranit formální nedostatky v podobě nejednotného značení návrhových ploch v textové, tabelární a grafické části, což činí dokumentaci nepřehlednou.

Jako příklad lze uvést konfrontaci textové části odůvodnění s tabelárním vyhodnocením a grafickou částí. V kapitole 2.4.2 se v textové části hovoří o zastavitelné ploše Z1 viz snímek níže:

- lokalita „Farská niva“ (zastavitelná plocha Z1) – vymezena jižně od centra obce, v prostoru mezi kulturním domem a fotbalovým hřištěm, umístění rozvojové lokality vychází z platného Územního plánu obce Zbraslav, vydaného v roce 2010 (dále jen „platný ÚP“); určena především pro zástavbu rodinných domů, částečně také pro bytové domy; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; v západní části území jsou vymezeny prvky regulačního plánu, využití východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie; lokalita leží převážně na ZPF V. třídy ochrany, v menší míře jsou zastoupeny půdy IV. a III. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); plochami jsou dotčeny pozemky s vybudovaným odvodněním (dle údajů ÚAP); při realizaci bude nutné zjistit stav odvodňovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování lokality zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny odtokové poměry v území;

K tomu, aby se tato zastavitelná plocha Z1 dala identifikovat ve výkresu záborů a tabelárním vyhodnocení, je však třeba:

- nejdříve použít koordinační výkres, v němž je zastavitelná plocha Z1 vyznačena, a to včetně kódů ploch „Sv-028“ a další...
- a teprve podle kódů ploch onu zastavitelnou plochu Z1 identifikovat ve výkresu záborů ZPF i tabelárním přehledu, neboť v nich jsou uvedeny toliko kódy ploch, viz výřez koordinačního výkresu a výkresu záborů ZPF uvedený ve stanovisku

Toto dvojí značení je dle orgánu ochrany ZPF zbytečné, činí dokumentaci jen zmatečnou a zavádějící. Značení návrhových ploch má být v textové, tabelární i grafické části jednotné.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu územního plánu Zbraslav“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území a konstatuje, že na základě předchozího vyloučení významného vlivu zadání tohoto územního plánu na soustavu Natura 2000 nemá k návrhu ÚP další připomínky.

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k „Návrhu územního plánu Zbraslav“ stanovisko v tom smyslu, že výroba (zemědělská a jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrobníků nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Rosice, OŽP.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů.

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nemá k „Návrhu ÚP Zbraslav“ ani k vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení) připomínky.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů ÚP Zbraslav na životní prostředí ve smyslu ust. § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona (tzv. SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží OŽP v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona kopie stanovisek, připomínek a výsledků případných konzultací k problematice životního prostředí.

Z uvedených důvodů žádá OŽP tímto pořizovatele o součinnost v uvedené věci.

7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ust. § 49 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu územního plánu Zbraslav“ stanovisko dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při uplatňování „Návrhu územního plánu Zbraslav“ není potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb. žádná omezení.

V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.

8. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhlašuje závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016 –2025:

OŽP jako dotčený orgán odpadového hospodářství příslušný dle ust. § 102 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech uplatňuje stanovisko k „Návrhu územního plánu Zbraslav“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

Krajský úřad upozorňuje na kompetenci obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

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

Vyhodnocení pořizovatele:

K bodu 1.: Požadavky jsou respektovány a zapracovány do návrhu. Úprava navržené etapizace byla dohodnuta a odsouhlasena dotčeným orgánem (panem Ing. Krejzkem) JMK, OŽP, odd. ZPF dne 8.11.2022.

K bodům 2.-5.: Bereme na vědomí.

K bodu 6.: Bude respektováno.

K bodům 7.-8.: Bereme na vědomí.

Řešení:

V návrhu ÚP bylo sjednoceno značení návrhových ploch v textové, tabelární i grafické části tak, aby vždy byl uveden jak identifikační kód ploch s rozdílným způsobem využití, tak označení rozvojových ploch.

e) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) v řízení dle § 50 odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu územního plánu a **souhlasí**

s řešením silnic II. a III. třídy **za podmínky splnění následujících požadavků:**

1. V textové části návrhu ÚP bude v podmínkách využití ploch DS doplněna podmínka prostorového uspořádání pro silnice II. a III. třídy.
2. Využití návrhových ploch Z16/HS a Z17/HS bude z hlediska řešení silnice II/395 podmíněno max. jediným dopravním napojením každé plochy na silnici II. třídy.
3. Využití návrhové plochy Z3/OS bude z hlediska řešení silnice II/395 podmíněno dopravní obsluhou z navrženého veřejného prostranství napojeného na stávající silnici II. třídy.
4. V odůvodnění návrhu ÚP bude před popisem koncepce silniční dopravy doplněn název kapitoly „Koncepce silniční dopravy“.
5. Označení silnic II. a III. třídy bude v koordinačním výkresu umístěno do jiné vhodné polohy.
6. Návrhové plochy OS přiléhající k silnici II/395 budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. V textové části návrhu ÚP musí být v podmínkách využití ploch DS doplněna podmínka prostorového uspořádání (8.11.5.) pro silnice II. a III. třídy ve znění např. *„Silnice II. a III. třídy budou v plochách DS upravovány mimo průjezdní úseky v šířkovém uspořádání odpovídající návrhové kategorii dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK a v průjezdním úseku v šířkovém uspořádání odpovídající dopravnímu významu a dopravně urbanistickému charakteru 1. V textové části návrhu ÚP musí být v podmínkách využití ploch DS doplněna podmínka 1. prostorového uspořádání (8.11.5.) pro silnice II. a III. třídy ve znění např. „Silnice II. a III. třídy budou v plochách DS upravovány mimo průjezdní úseky v šířkovém*

- uspořádání odpovídající návrhové kategorii dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK a v průjezdním úseku v šířkovém uspořádání odpovídající dopravnímu významu a dopravně urbanistickému charakteru silnice v zastavěném území, silnice II/395 jako sběrná komunikace a silnice III/3957 jako sběrná komunikace a silnice III/3957 jako obslužná komunikace s provozem silniční linkové osobní dopravy“.
2. Využití návrhových ploch Z16/HS a Z17/HS musí být z hlediska řešení silnice II/395 podmíněno maximálně jediným dopravním napojením každé plochy na silnici II. třídy. Silnice II/395 je v řešeném území dle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu oblastního významu (O48), který zajišťuje rychlé dopravní spojení Rosicka s městem Velká Bíteš v sousedním kraji Vysočina. Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na silnici II/395 je v „Návrhu ÚP Zbraslav“ potřebné regulovat nové dopravní napojení na dopravně významnou silnici II. třídy na území JMK. Podmínka musí být zohledněna ve výroku ÚP.
 3. Využití návrhové plochy Z3/OS musí být z hlediska řešení silnice II/395 podmíněno dopravní obsluhou z navrženého veřejného prostranství, situovaného mezi plochami pro sport OS-102 a OS-135, napojeného na stávající silnici II. třídy. Podmínka musí být zohledněna ve výroku ÚP.
 4. V odůvodnění návrhu ÚP musí být před popisem koncepce silniční dopravy doplněn název kapitoly „Koncepce silniční dopravy“. V odůvodnění návrhu ÚP za kapitolou 6.3.4. Koncepce železniční dopravy pokračuje kapitola 6.3.5. Koncepce statické dopravy, přičemž je mezi kapitolami umístěn popis koncepce silniční dopravy, u kterého chybí označení „název“ kapitoly.
 5. Označení silnic II. a III. třídy musí být v koordinačním výkresu umístěno do jiné vhodné polohy. Označení silnic II/395 a III/3957 je v koordinačním výkresu umístěno nevhodně např. pod šrafami, takže je špatně čitelné. Označení silnic II. a III. třídy lze umístit do jiné vhodné polohy, např. v sousedním správním území za hranicí k. ú. Zbraslav na Moravě s bílým podkreslením a minimem informativních čar.
 6. Využití návrhových ploch OS přiléhajících k dopravně zatížené silnici II/395 musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby na nich nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích. Podmínka musí být zohledněna ve výroku ÚP.

KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavky uvedené v bodech 1 až 6 byly s dotčeným orgánem prodiskutovány a bylo dohodnuto, že budou přiměřeně zapracovány.

f) Stanovisko odboru kultury a památkové péče (OKPP)

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje OKPP stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OKPP.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bez připomínek.

Řešení:

Bez požadavků na změnu návrhu.

4.1.3. MěÚ Rosice, odbor životního prostředí (stanovisko ze dne 17.10.2022, č.j.: MR-C 39871/22-PaV**g) zákon o vodách č. 254/2001 Sb.**

Požadují doplnit pro vymezené zastavitelné plochy základní koncepci zásobování vodou a odkanalizování (včetně prověření kapacit) a vedení páteřní vodohospodářské infrastruktury, aby bylo prokázáno, že nově vymezené plochy lze napojit na VH infrastrukturu.

Požadují doplnit základní koncepci hospodaření s dešťovými vodami: odtok srážkových vod z urbanizovaného území by měl probíhat stejně jako by voda odtékala z území s přirozeným zemským povrchem, zadržování přívalových srážek v objektech decentrálního systému odvodnění, zachování přirozených svodnic srážkových vod, nové ulice navrhovat se zelenými pásy, průlehy.

Bez stanovení základní koncepce pro jednotlivé plochy shledávají ÚPD nedostatečnou.

Vyhodnocení pořizovatele:

Příslušné kapitoly ÚP, týkající se vodního hospodářství budou doplněny.

V ÚP jsou navrženy plochy pro rozšíření vodovodní sítě a posílení AT stanice ve VDJ Zbraslav, a plocha pro rozšíření ČOV, po realizaci těchto opatření bude možné napojit navržené plochy pro bydlení.

V zastavitelných plochách pro bydlení je ve většině lokalit navrženo prověření území územní studií, která bude podrobněji řešit požadované napojování na technickou infrastrukturu

Jednotlivé drobnější plochy vymezené pro zástavbu jsou napojitelné do vodovodních a kanalizačních řadů vedoucích v přilehlých veřejných prostranstvích.

Požadavek na doplnění základní koncepce hospodaření s dešťovými vodami bude zapracován do návrhu ÚP.

Dohodnuté úpravy jsou odsouhlaseny e-mailem dotčeným orgánem MěÚ Rosice, OŽP dne 10.11.2022.

Řešení:

V návrhu ÚP byla v rámci základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot upravena část týkající se veřejné infrastruktury (viz bod 4.2.4.) a do dalších požadavků na rozvoj území byly doplněny požadavky z hlediska zásobování pitnou vodou a z hlediska odkanalizování (viz body 4.3.5. a 4.3.6.). Koncepce technické infrastruktury byla podrobněji rozčleněna a specifikována (viz body 6.4.1., 6.4.2., 6.4.3., 6.4.4., 6.4.5., 6.4.6.).

h) ochrana krajiny a přírody, podle § 77 odst. 2 písm. q) zák. 114/1992 Sb.

požadují doplnit v nepřipustných podmínkách využití v plochách zemědělských AZ, lesních LE, smíšených nezastavěného území MN a vodních toků WT: Nepřipustné je trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavek bude zpracován a byl odsouhlasen dotčeným orgánem dne 9.11.2022.

Řešení:

Podmínky nepřipustného využití ploch zemědělských všeobecných (AU), lesních všeobecných (LU) a smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) a ploch vodních a vodohospodářských (WU) byly doplněny o požadovanou podmínku (viz body 8.14.4. e), 8.15.4. e), 8.16.4. e) a 8.17.4. e)).

i) Odpadové hospodářství podle § 146 odst. 1 písm e) zák. č. 541/2020 Sb.

Bez připomínek

Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí.

Řešení:

Bez požadavků na změnu návrhu.

j) Státní správa lesů podle §48 odst 2 písm. b) zák. č. 289/1995 Sb.

Požaduje ve vzdálenosti 30 m od lesních pozemků neumísťovat žádné stavby v souladu s ust. § 14 lesního zákona, který bude účinný od 1.7.2023.

Vyhodnocení pořizovatele:

Návrh územního plánu bude respektovat aktuální znění lesního zákona č. 289/1995 Sb. Připravený návrh zákona, jímž je v § 14 odst. 3, lesního zákona navrženo snížení ochranného pásma lesa na 30 m, zatím nenabyl účinnosti. ÚP respektuje platné zákony.

Řešení:

Bez požadavků na změnu návrhu.

4.1.4. Krajská hygienická stanice, Brno (stanovisko ze dne 19.10.2022, č.j.: KHSJM 61642/2022/BO/HOK)

Souhlasí s návrhem ÚP Zbraslav a doporučují doplnit v návrhu pro plochy SV – např. SV-060, SV-058, SV-031, SV-056, SV-096, SV-097 zejména v blízkosti komunikace III/39411 a II/395 v podmíněně přípustném využití podmínku průkazu souladu hlukové zátěže se stanovenými limity nejpozději při navazujícím správním řízení. Musí být zohledněna i zátěž z povolených, dosud nerealizovaných záměrů.

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavek bude respektován.

Řešení:

Požadavek byl doplněn do kapitoly 4.3. Další požadavky na rozvoj území, bod 4.3.4.

4.1.5. Hasičský záchranný sbor, Brno (stanovisko ze dne 19.10.2022, č.j.: HSBM-6/222/2022)

Souhlasí s návrhem ÚP Zbraslav a požadují zpracovat do návrhu ÚP opatření ochrany obyvatelstva uvedené v §20, písm. b, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Celé zájmové území se nachází v zóně havarijního plánování jaderné elektrárny Dukovany.

HZS JmK nepředpokládá potřebu řešit v rámci návrhu ÚP Zbraslav ostatní opatření uvedená v §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bude zpracováno.

Řešení:

Požadavek byl doplněn do kapitoly 4.3. Další požadavky na rozvoj území, bod 4.3.7.

Zóna havarijního plánování jaderné elektrárny Dukovany byla rovněž doplněna do grafické části ÚP (viz výkres II/01 Koordinační výkres).

4.1.6. Státní pozemkový úřad, Brno (stanovisko ze dne 8.9.2022, č.j.: SPU 331011/2022)

Souhlasí s návrhem ÚP Zbraslav.

Odůvodnění: V k.ú. Zbraslav byly dne 27.10.2015 zahájeny KPÚ. Práce jsou v počáteční fázi. Součástí úprav bude plán společných zařízení.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí, zpracovatel návrhu ÚP bude postupovat v součinnosti s projektantem KPÚ.

Řešení:

Výstupy KPÚ budou v ÚP zohledněny.

4.1.7. Stanovisko nadřízeného orgánu, KÚ JMK, ÚP, odd. ÚP, § 50 odst. 7 SZ (stanovisko ze dne 22.11.2022, č.j.: JMK 167198/2022)

S návrhem ÚP souhlasí, ale požadují opravit následující:

Z kapitoly D. ZÚR JMK pro obec Zbraslav vyplývá následující požadavek na vymezení koridoru nadmístního významu:

- vymežit a zpřesnit koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna
- koridor není v souladu s požadavky PÚR ČR (Aktualizací č. 4 PÚR ČR byl záměr P10 z PÚR ČR vypuštěn), nelze podle něj rozhodovat a nelze jej proto zahrnout do návrhu ÚP Zbraslav jako požadavek vyplývající ze ZÚR JMK; v návrhu ÚP Zbraslav proto správně není koridor TEP05 vymezen.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dokumentace bude uvedena do souladu s PÚR ČR.

Řešení:

Dokumentace je v souladu s PÚR ČR. Zrušený koridor TEP05 nezohledňuje (viz kap. G 1.1.2. odůvodnění ÚP).

4.1.8. Stanovisko odboru životního prostředí, KÚ JMK, § 50 odst. 5 SZ (stanovisko ze dne 5.12.2022, č.j.: JMK 172123/2022)

S návrhem ÚP souhlasí a požaduje pro ÚP jako celek:

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nebezpečných pozemků.

Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.

Umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

pro konkrétní plochy a skupiny ploch

plochy zemědělské (AZ), lesní všeobecné (LE), smíšené nezastavěného území všeobecného (MN) a vodní a vodních toků (WT)

Regulativ nepřipustného využití týkající se zákazu oplocení upravit tak, že nepřipustné je: „trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny“.

Odůvodnění: OŽP podrobně odůvodňuje své požadavky na úpravu návrhu a upozorňuje, že zohlednění tohoto SEA stanoviska je třeba řádně okomentovat v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh ÚP obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející z kapitol č. 10 a č. 4 SEA vyhodnocení. Ukazatele je třeba definovat tak, aby umožnily vyhodnocovat využití krajiny, případně sledovat další jevy, které zpracovatel ÚP, případně orgány obce, vyhodnotí jako důležité. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP.

OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

- Krajina – využití území:

indikátor – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy (zdroj: ÚPD, obec)

indikátor – trendy v zastoupení a v územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů (zdroj: AOPK, obec)

- Krajina – veřejná zeleň: indikátor – realizovaná zeleň, popř. úbytek zeleně, jednotka – m² (zdroj: ÚPD, obec)

- Vodní hospodářství a jakost vod: indikátor – stav koryt vodních toků, identifikace problémových úseků (zdroj: Povodí Moravy, s.p., obec)

- Biodiverzita: indikátor – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha případně metry nových realizovaných biocenter a biokoridorů (zdroj: ÚPD, obec)

- Půda a horninové prostředí:

indikátor – záborů půdy ZPF, jednotka – m² nových záborů půdy, % - tj. procentuální podíl nových záborů z celkové výměry zastavitelných ploch vymezených na ZPF (zdroj: ÚPD)

- Veřejné zdraví:

indikátor – hluk, jednotka – podíl populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (zdroj: KHS, měření v terénu)

indikátor – ovzduší, míra znečištění ovzduší (např. tuhé částice, NO_x, CO, SO₂, VOC; zdroj: ČHMÚ).

Poznámka: monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy apod.).

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavky a doporučení budou zapracovány do návrhu ÚP.

Řešení:

Požadavky pro ÚP jako celek budou vzhledem k jejich podrobnosti řešeny v navazujících správních řízeních.

Požadavky pro konkrétní plochy a skupiny ploch jsou zapracovány takto:

Podmínky nepřípustného využití ploch zemědělských všeobecných (AU), ploch lesních všeobecných (LU), ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) a ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU) byly doplněny o požadovanou podmínku (viz body 8.13.4. e), 8.14.4. e), 8.15.4. e) a 8.16.4. e)).

4.2. Veřejné projednání

V rámci veřejného projednání byla dotčenými orgány k návrhu ÚP Zbraslav vydána tato stanoviska:

4.2.1. Ministerstvo obrany, Praha 6 (stanovisko ze dne 20.3.2023; č.j. MO 267768/2023-1322)

S návrhem ÚP Zbraslav u Brna souhlasí, požaduje upřesnit znění textu: Pro ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení: V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO (viz. ÚAP jev 102a). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukcí a přestaveb) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn, a vn. základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Požadují doplnit výčet kolizních staveb u uvedeného zájmového území:

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb) podle ust. § 175 zákona č. 183/06 Sb., (jev ÚAP 119), a stavby lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Z grafické části koordinačního výkresu požadují odstranit objekt důležitý pro obranu státu (k.ú. Stanoviště na Moravě) včetně zájmového území, neboť se žádný objekt v k.ú. Stanoviště s přesahem na k.ú. Zbraslav nenachází.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bylo doplněno do příslušné kapitoly textové části odůvodnění.

Řešení:

Požadovaný text byl doplněn do kap. D 4.3.3. Koordinální výkres byl upraven na základě požadavku.

4.2.2. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor ÚP a SŘ, Brno (koordinované stanovisko ze dne 31.3.2023, č.j.: JMK/51116/2023)

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Zbraslav“ se změnami zapracovanými po společném jednání.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu ÚP Zbraslav“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území v tom smyslu, že k nim nemá žádné připomínky.

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Zbraslav“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace nemá k předloženému návrhu připomínky.

Pouze upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobních nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k „Návrhu ÚP Zbraslav“ je podle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností. V daném případě se jedná o Městský úřad Rosice, OŽP.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

K „Návrhu ÚP Zbraslav“ není OŽP věcně příslušným orgánem státní správy lesů.

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“):

OŽP jako dotčený orgán příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) výše uvedeného zákona konstatuje, že k částem řešení „Návrhu ÚP Zbraslav“, které byly od společného jednání změněny, nemá připomínky.

7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ust. § 49 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k částem řešení „Návrhu ÚP Zbraslav“, které byly od společného jednání změněny, stanovisko dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v tom smyslu, že při uplatňování „Návrhu ÚP Zbraslav“ není potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb. žádná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.

8. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016 – 2025:

OŽP jako dotčený orgán odpadového hospodářství příslušný dle § 102 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech k předloženému „Návrhu ÚP Zbraslav“ nemá připomínky.

Současně krajský úřad upozorňuje na kompetenci obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části návrhu ÚP zřetelně vyznačeny.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) uplatňuje v řízení dle § 52 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy v návrhu územního plánu. Změny provedené v upraveném „Návrhu ÚP Zbraslav“ pro veřejné projednání respektují z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavky KrÚ JMK OD ze společného jednání o návrhu ÚP.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Bez připomínek.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy ani z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nemá k řešení připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí.

Řešení:

Z vyhodnocení nevyplývá požadavek na změnu návrhu Územního plánu.

4.2.3. Krajská hygienická stanice, Brno (stanovisko ze dne 22.3.2023, č.j.: KHSJM/17717/2023/BO/HOK)

Souhlasí bez připomínek.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí.

Řešení:

Z vyhodnocení nevyplývá požadavek na změnu návrhu Územního plánu.

4.2.4. Hasičský záchranný sbor, Brno (Stanovisko ze dne 21.3.2023, č.j.: HSBM-7-36/2023)

Souhlasí s návrhem ÚP Zbraslav u Brna.

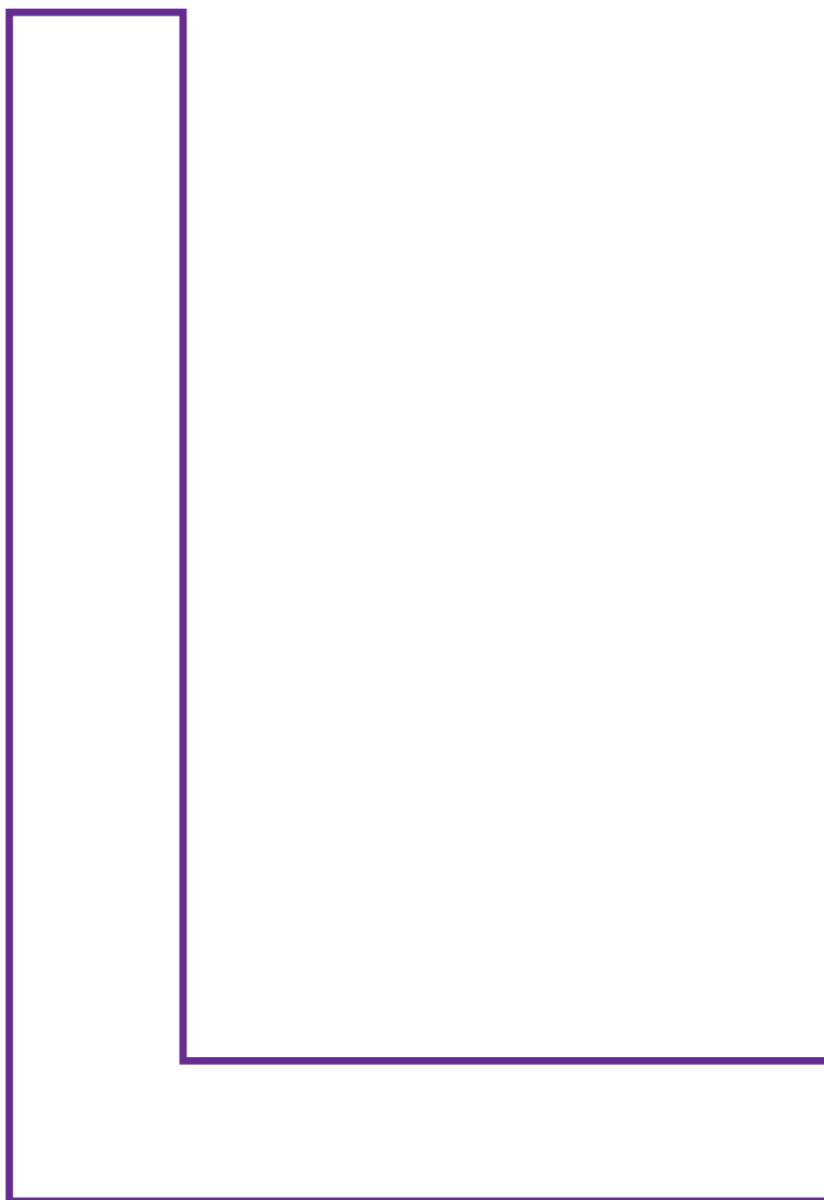
Vyhodnocení pořizovatele:

Bereme na vědomí.

Řešení:

Z vyhodnocení nevyplývá požadavek na změnu návrhu Územního plánu.

L. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU



1. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.: OZB/1408/2022
Ze dne: 24.10.2022
Č. j.: JMK 172123/2022
Sp. zn.: S-JMK 152406/2022 OŽP/Sme
Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana
Telefon: 541 652 636
Datum: 05.12.2022

Obecní úřad Zbraslav
Komenského 105
664 84 ZBRASLAV
(DS)

S T A N O V I S K O

k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí

– Návrh územního plánu Zbraslav

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

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh územního plánu Zbraslav

Charakter a rozsah koncepce:

Předložený návrh územního plánu (dále jen „ÚP“) Zbraslav se zabývá komplexně celým správním územím obce, které tvoří katastrální území (dále jen „k. ú.“) Zbraslav na Moravě.

Předmětné k. ú. má protáhlý tvar ve směru severozápad - jihovýchod, přičemž severozápadní část a jihovýchodní cíp území pokrývají lesní komplexy, zbytek tvoří z převážné části obhospodařovaná zemědělská půda. Severozápadně od centrální zástavby obce je evidován podzemní vodní zdroj „Stanoviště vrt St.-1“ s vymezenými ochrannými pásmy 1. a 2. stupně (ochranné pásmo 2. stupně zabírá celý severozápadní cíp k. ú. a kryje se s místním lesním komplexem).

IČ 70888337 DIČ CZ70888337 Telefon 541 652 636 ID DS x2pbqzq E-mail smetana.mirek@kr-jihomoravsky.cz Internet www.jmk.cz

Návrh ÚP navazuje na řešení Územního plánu obce Zbraslav (z roku 2010) a zároveň zohledňuje Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění jejich platných aktualizací (dále také jen „ZÚR JMK“).

Návrh ÚP předkládá poměrně rozsáhlý rozvoj ploch s funkcí bydlení (především s funkcí SV - plochy smíšené obytné venkovské), a to při jižním okraji stávajícího centrálního zastavěného území obce; v menší míře pak při jeho severozápadním okraji. Nové plochy s funkcí HS - plochy výroby a skladování jsou navrhovány jihovýchodně od centrální zástavby obce (návrhové plochy Z16, Z17). Návrhové plochy bydlení jsou pak dle návrhu ÚP doplněny plochami občanského vybavení (OV), plochami veřejných prostranství a plochami zeleně (ZU). Větší plošný rozvoj je navrhován také u ploch s funkcí RX - plochy rekreace jiné, a to především severně od centrální zástavby obce (návrhové plochy Z12, Z13)

Vymezeny jsou dva koridory technické infrastruktury – koridor elektrického vedení CNZ-01 tvořící zpřesnění dílčí části soustavy koridorů pro dvojitá vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín–Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice (záměr E27 Politiky územního rozvoje) a koridor CNU-01 pro kabelové elektrické vedení 22 kV v obci, včetně souvisejících zařízení, zejména kioskových trafostanic. Koridor CNZ-01 o převážně konstantní šířce 300 m prochází v přímé trase severně od zástavby obce; rozvětvený koridor CNU-01 o proměnlivé šířce je vymezen převážně uvnitř stávajícího zastavěného území v rozsahu některých stabilizovaných a výjimečně i návrhových ploch typů plochy veřejných prostranství všeobecných (PV) a méně plochy dopravy silniční (DS), ojediněle s přesahy do jiných ploch.

Kromě toho aktuální znění ZÚR JMK obsahuje následující konkrétní záměr zasahující na území obce Zbraslav:

- koridor TEP05 VTL plynovod Kralice - Bezměrov; úsek severně od Brna (veřejně prospěšná stavba) o šířce 320 m

Vymezení tohoto koridoru v ZÚR JMK nicméně aktuálně není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ze které byl koridor při zpracování Aktualizace č. 4 v roce 2021 vypuštěn – koridor tudíž není v návrhu ÚP vymezen.

Návrh ÚP obsahuje na základě zadání tzv. „prvky regulačního plánu“, které podrobněji stanovují prostorové podmínky ve vybraných částech předmětného území. Části ÚP s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území (I/01). Konkrétní prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 2.3. ÚP. Návrh ÚP vymezuje ve Výkrese základního členění území (I/01) tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu:

- U1: Farská niva – západ;
- U2: Dolní Padělky;
- U3: Jiráskova – Nová.

Mimo výše uvedené jsou návrhem ÚP vymezeny mj. také skladebné prvky ÚSES, s ohledem na aktuální využití dotčených partií krajiny a na vyplývající územní nároky všechny jako stávající stabilizované.

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

kraj: Jihomoravský
okres: Brno-venkov
obec: Zbraslav
k. ú.: Zbraslav na Moravě

Předkladatel koncepce: Obecní úřad Zbraslav u Brna

prostřednictvím Ing. arch. Jarmily Filipové, jako kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 3 písm. a) stavebního zákona

IČ předkladatele: 00282910

Sídlo předkladatele: Komenského 105, 664 84 Zbraslav

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

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

AGERIS s.r.o. – prostřednictvím osob **Ing. Alexandr Mertl** (zodpovědný projektant, autorizovaná osoba; osvědčení MŽP č. j. 961/196/OPV/93 ze dne 07.06.1994, prodloužené rozhodnutím MŽP č. j. MZP/2021/710/6317 ze dne 14. 01.2022) a **RNDr. Jiří Kocián** (zpracovatel).

Zpracovatel vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území:

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

Návrh zadání

Oznámení o projednání návrhu zadání ÚP Zbraslav obdržel OŽP formou interního sdělení odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje (dále jen „OÚPSŘ“) dne 13.04.2022.

Dne 29.04.2022 bylo pod č. j. JMK 63829/2022 k návrhu zadání ÚP vydáno OÚPSŘ souhrnné stanovisko ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), v němž OŽP,

jako dotčený příslušný orgán dle zákona uplatnil požadavek na zpracování SEA vyhodnocení návrhu ÚP.

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

V rámci společného jednání ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnil OŽP k návrhu ÚP a doloženým podkladům své stanovisko v části „A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)“ koordinovaného dokumentu č. j. JMK 149241/2022 ze dne 17.10.2022.

V rámci tohoto stanoviska OŽP jako dotčený příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) uplatnil podmíněně souhlasné stanovisko k návrhu ÚP (viz níže). Současně OŽP jako dotčený příslušný orgán z hlediska zákona v rámci stanoviska konstatoval, že SEA stanovisko bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží OŽP v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona kopie stanovisek, připomínek a výsledků případných konzultací k problematice životního prostředí. Z hlediska ostatních zákonů na úseku ochrany životního prostředí bylo stanovisko OŽP bez připomínek.

Dne 23.10.2022 obdržel OŽP žádost pořizovatele ÚP dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání SEA stanoviska (evidována pod č. j. JMK 152406/2022), spolu s kopiemi stanovisek dotčených orgánů (celkem 5 stanovisek).

(pozn.: V žádosti o vydání SEA stanoviska je uvedeno, že pořizovatel spolu s žádostí předkládá (cit.) „návrh ÚP Zbraslav u Brna, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a jeho dokladovou část...“. OŽP konstatuje, že spolu s žádostí o SEA stanovisko mu byly předloženy pouze kopie stanovisek vydaných k návrhu ÚP v průběhu jeho projednávání, nikoliv návrh ÚP a SEA vyhodnocení samotné, jak je uvedeno v žádosti. Návrh ÚP a SEA vyhodnocení má nicméně OŽP k dispozici již z předchozích fází projednávání.)

Dne 24.10.2022 telefonicky a následně několika e-maily (ze dne 08.11.2022, 09.11.2022 a 11.11.2022) informovala OŽP oprávněná osoba pořizovatele (Ing. arch. Filipová) o tom, že s odborem životního prostředí MěÚ Rosice a současně s příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF krajského úřadu stále ještě konzultuje a dohoduje požadavky na úpravu návrhu ÚP, které tyto orgány uplatnily v rámci společného jednání o návrhu ÚP ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona, a že výsledky těchto konzultací hodlá doložit jako jeden z podkladů pro vydání SEA stanoviska. Dne 22.11.2022 byly závěry těchto konzultací o úpravě návrhu ÚP na základě požadavků MěÚ Rosice a příslušného orgánu ochrany ZPF krajského úřadu doloženy pořizovatelem prostřednictvím datové schránky (evidováno pod č. j. JMK 166466/2022). V rámci tohoto doplnění byl doložen mj. dokument „Vyhodnocení

projednání návrhu Územního plánu Zbraslav“ (Ing. arch. Jarmila Filipová a Ing. Jana Valová, 10.11.2022), shrnující navrhované vypořádání doručených stanovisek ze strany pořizovatele.

Z § 50 odst. 5 stavebního zákona vyplývá, že pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, zašle pořizovatel stanoviska, připomínky a výsledky konzultací obdržené v dosavadním průběhu pořizování ÚP příslušnému úřadu (tj. OŽP) jako podklad pro vydání SEA stanoviska, přičemž OŽP SEA stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů.

Vzhledem k dikci § 50 odst. 5 stavebního zákona a k výše uvedenému průběhu dokládání podkladů nutných k vydání SEA stanoviska byla tedy žádost o SEA stanovisko bezvadně zkompletována dnem doložení závěrů konzultací s dotčenými orgány - tj. dne 22.11.2022.

OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA vyhodnocení) a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví. Současně konstatuje, že spolu s žádostí o uplatnění SEA stanoviska nebyly OŽP žádné takové námítky ani připomínky předloženy.

Z doložených podkladů vyplývá, že k návrhu ÚP byla v průběhu dosavadního projednání v řádných termínech uplatněna pouze následující stanoviska příslušných dotčených orgánů vztahující se k oblasti vlivů návrhu ÚP na životního prostředí a veřejného zdraví:

- **Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP** (stanovisko z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“); v rámci koordinovaného dokumentu č. j. JMK 149241/2022 ze dne 17.10.2022)

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Uplatňuje souhlasné stanovisko k předmětnému návrhu ÚP, ovšem za výslovných podmínek, že:

- lokalita Z1, včetně US1, bude uvolněna až po úplném vyčerpání lokalit Z5, Z4 a Z2;
- bude sjednoceno značení návrhových ploch v textové, tabelární i grafické části.

vypořádání OŽP:

Z podkladů doložených v rámci doplnění žádosti o SEA stanovisko včetně dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu Územního plánu Zbraslav“ (doloženo 22.11.2022 - viz výše) je zřejmá úprava návrhu ÚP, kterou na základě výše uvedených požadavků OŽP jako příslušného orgánu ochrany ZPF pořizovatel dohodnul. Návrh ÚP pro veřejné projednání tak bude předložen ve znění, které koresponduje s výše uvedenými požadavky ochrany ZPF.

S navrženými úpravami OŽP souhlasí a nemá k nim připomínky.

- **Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí** (dále také jen „MěÚ Rosice, OŽP“ - stanoviska z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č. 289/1995 Sb., lesní zákon; v rámci koordinovaného dokumentu č. j. MR-C 39871/22-PaV ze dne 17.10.2022)

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon:

Požadujeme doplnit pro vymezené zastavitelné plochy základní koncepci zásobování vodou a odkanalizování (včetně prověření kapacitních možností) a vedení páteřní vodohospodářské infrastruktury (koridory a prostranství pro umístění vodovodních řadů a objektů na nich sloužících pro zásobování pitnou i požární vodou a koridory a prostranství pro umístění kanalizačních stok a objektů na nich, sloužících pro odvádění odpadních vod), tak aby bylo prokázáno, že nově vymezené plochy lze napojit na VH infrastrukturu.

2) Požadujeme doplnit základní koncepci hospodaření s dešťovými vodami při dodržení těchto zásad:

- odtok srážkových vod z urbanizovaného území by měl probíhat stejně, jako by voda odtékala z území s přirozeným zemským povrchem
- zadržování přívalových srážek v objektech decentrálního systému odvodnění
- zachování přirozených svodnic srážkových vod
- nové ulice navrhovat se zelenými pásy či průlehy

Bez stanovení základní koncepce pro jednotlivé plochy shledáváme ÚPD jako nedostatečnou.

vypořádání OŽP:

Z podkladů doložených v rámci doplnění žádosti o SEA stanovisko včetně dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu Územního plánu Zbraslav“ (doloženo 22.11.2022 - viz výše) je zřejmá úprava návrhu ÚP, kterou na základě výše uvedených požadavků MěÚ Rosice pořizovatel dohodnul. Návrh ÚP pro veřejné projednání tak bude předložen ve znění, které koresponduje s výše uvedenými požadavky MěÚ Rosice jako dotčeného orgánu ochrany vod. S navrženými úpravami OŽP souhlasí a nemá k nim připomínky.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

Nepřípustné využití v plochách zemědělských (AZ), lesních všeobecných (LE), smíšených nezastavěného území všeobecného (MN) a vodních a vodních toků (WT), které se týká zákazu oplocení, bude upraveno v následujícím smyslu:

Nepřípustné je trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

vypořádání OŽP:

OŽP se ztotožňuje s názorem, že je důvodné u výše vyjmenovaných typů funkčních ploch (které vesměs představují segmenty krajiny s relativně vyšším ekologickým potenciálem) zamezit

realizaci trvalého oplocení, které by buď výrazně omezovalo průchodnost území pro lidi i živočichy nebo by svými parametry výrazně narušovalo krajinný ráz (resp. harmonické měřítko krajiny). Z těchto důvodů převzal OŽP výše uvedený požadavek MěÚ Rosice OŽP do požadavků tohoto SEA stanoviska.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon:

Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa neumísťovat žádné stavby v souladu s ust. § 14 lesního zákona, který bude účinný od 01.07.2023.

vypořádání OŽP:

Návrh ÚP neumísťuje konkrétní stavby, ale toliko vymezuje plochy jednotlivých funkčních využití pro možnou následnou realizaci konkrétních záměrů staveb.

OŽP se ztotožňuje se závěry pořizovatele ÚP uvedenými v doloženém dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu Územního plánu Zbraslav“ (doloženo 22.11.2022 - viz výše) v tom smyslu, že nelze požadovat úpravu návrhu ÚP formou zpřísnění zákonem stanoveného limitu na základě odkazu na právní normu, která dosud není účinná.

Z tohoto důvodu OŽP tento požadavek MěÚ Rosice, OŽP do tohoto SEA stanoviska nijak nepromítnulo.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

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

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

V SEA vyhodnocení, při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace, bylo použito souhrnné hodnocení se zaměřením na kumulativní a synergické vlivy realizace návrhu ÚP dle jednotlivých složek životního prostředí. Dále bylo provedeno detailnější vyhodnocení (tabelární i slovní) návrhových (rozvojových) ploch a koridorů, a to ve vztahu jejich zjištěných nebo předpokládaných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí, hmotné statky a kulturní dědictví a obyvatelstvo a lidské zdraví.

Ze SEA vyhodnocení vyplynuly tyto potenciální vlivy realizace návrhu ÚP na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví:

Ze všech rozvojových ploch a koridorů je jako relativně nejproblematictější vyhodnocen koridor technické infrastruktury CNZ-01, s mírně negativními vlivy na tři hodnocené složky (na půdu a horninové prostředí, na biotu a na krajinu). Mezi zastavitelnými plochami jsou jako relativně problematictější vyhodnoceny plochy Z8, Z16 a Z17, s mírně negativními vlivy na dvě

hodnocené složky (u plochy Z8 na biotu a na krajinu a u ploch Z16 a Z17 na půdu a horninové prostředí a na krajinu). Mírně negativní vlivy na jednu hodnocenou složku jsou identifikovány u zastavitelných ploch Z3 (na půdu a horninové prostředí, s kompenzací pozitivním vlivem na obyvatelstvo a lidské zdraví), Z9 a Z10 (na vodu) a Z11 (na půdu a horninové prostředí) a také u plochy přestavby P3 (na půdu a horninové prostředí).

U ostatních rozvojových ploch a koridorů SEA vyhodnocení neidentifikovalo žádné negativní vlivy, v případě ploch změn v krajině K1 a K2 jsou předpokládány naopak vlivy pozitivní.

Dle závěrů SEA vyhodnocení přitom nelze důvodně očekávat žádné významné negativní kumulativní ani synergické vlivy realizace dané koncepce; všechny návrhové rozvojové plochy a koridory lze dle závěrů SEA vyhodnocení hodnotit jako akceptovatelné.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Hodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí bylo řešeno souborně pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí - ovzduší (včetně klimatu), voda, půda a horninové prostředí, biota (biologická rozmanitost, fauna a flora), krajina, hmotné statky a kulturní dědictví, obyvatelstvo a lidské zdraví) s tím, že předmětem posouzení byly jednotlivé návrhové plochy a koridory.

Hodnoceny byly vlivy primární, sekundární, synergické, kumulativní, krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé, trvalé a přechodné.

Vyhodnocení bylo provedeno tabulkově pomocí pětistupňové škály předpokládaných vlivů realizace návrhových ploch, resp. dílčích změn na životní prostředí. Pro každou plochu či koridor bylo provedeno stručné slovní shrnutí předpokládaných dopadů její realizace, identifikovány byly nejvýznamnější „střetové“ situace vyplývající z její případné realizace ve vztahu k jednotlivým složkám životního prostředí, byla posouzena její akceptovatelnost.

Porovnáním zjištěných nebo předpokládaných kladných a záporných vlivů návrhu ÚP dospěl zpracovatel SEA vyhodnocení k závěru, že všechny návrhové plochy a koridory lze hodnotit jako akceptovatelné.

Autorizovaná osoba zpracovatele SEA vyhodnocení konstatuje, že (cit.): „*Posuzovaná dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními strategickými dokumenty. Jednotlivé rozvojové plochy i celý územní plán lze z hlediska vlivů na životní prostředí doporučit ke schválení.*“

K výše uvedenému OŽP uvádí, že výše uvedený závěr SEA vyhodnocení ani toto SEA stanovisko nezbavuje případného investora/stavebníka konkrétních záměrů připravovaných či umístovaných v plochách ÚP povinnosti postupovat v souladu se zákonem, včetně případného vyhodnocení těchto konkrétních záměrů z hlediska jejich vlivů na životní prostředí (tzv. projektová EIA).

SEA vyhodnocení obsahuje tato doporučená opatření pro zlepšení působení ÚP na životní prostředí - opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech závažných negativních vlivů na životní prostředí

SEA vyhodnocení neobsahuje žádná opatření tohoto typu.

Zpracovatel SEA vyhodnocení k tomu v části 8 SEA vyhodnocení uvádí, že (cit.):

„Vzhledem ke skutečnosti, že u žádných z posuzovaných rozvojových lokalit nebyly identifikovány žádné skutečné ani předpokládané závažné záporné vlivy na životní prostředí, nejsou žádná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci těchto vlivů na úrovni územně plánovací dokumentace navrhována. Případnou eliminaci či kompenzaci identifikovaných méně závažných záporných vlivů bude možné řešit v navazujících řízeních“

SEA vyhodnocení obsahuje tento návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

Zpracovatel SEA vyhodnocení nenavrhuje žádné požadavky nad rámec regulativů uvedených v předloženém návrhu ÚP.

Zpracovatel SEA hodnocení k tomu v části 11. SEA vyhodnocení konstatuje (cit.):

„Pro zajištění minimalizace vlivů na životní prostředí je třeba rozhodovat v plochách a koridorech vymezených v územním plánu v souladu s podmínkami využití stanovenými pro plochy s rozdílným způsobem využití ve výrokové části územního plánu a v souladu s případně stanovenými specifickými podmínkami využití jednotlivých ploch a koridorů.“

SEA vyhodnocení obsahuje návrh těchto monitorovacích ukazatelů pro sledování vlivů předmětného ÚP na životní prostředí

Složka životního prostředí	Potenciálně ovlivnitelná charakteristika životního prostředí	Ukazatel pro sledování vlivu územního plánu na ŽP
Voda	Kvalita podzemních vod	Trendy znečištění podzemních vod
	Kvalita povrchových vod	Jakost povrchových vod
Půda a horninové prostředí	Zábory ZPF a PUPFL	Plošné vyjádření skutečných záborů ZPF a PUPFL
Biota	Zastoupení přírodních biotopů	Trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních biotopů
Krajina	Krajinný ráz	Nevhodné zásahy do krajinného rázu
Obyvatelstvo, a lidské zdraví	Pohoda prostředí	Realizace ploch veřejné zeleně

K výše uvedenému OŽP uvádí, že v souladu s ust. § 10h zákona musí být v rámci implementace ÚP prováděno sledování a rozbor vlivů dané koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví. V případě, že předkladatel zjistí nepředvídané závažné negativní vlivy provádění koncepce na životní prostředí nebo veřejné zdraví, musí zajistit přijetí opatření k odvrácení nebo zmírnění takových vlivů, informovat příslušný úřad a dotčené orgány a současně rozhodnout o změně koncepce (ÚP). Monitorovací ukazatele se obecně využívají před realizací a po provedení změny koncepce, resp. konkrétních záměrů - ke srovnání změn, které záměr/y způsobil/y.

Různá monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy, při neukázněnosti rekreatantů apod.).

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu územního plánu Zbraslav“ pro společné jednání ve smyslu ust. §50 odst. 2 stavebního zákona, jeho SEA vyhodnocené, doložených stanovisek dotčených příslušných orgánů a doložených závěrů konzultací pořizovatele s dotčenými orgány, OŽP jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO**k návrhu územního plánu Zbraslav**

a uplatňuje následující požadavky na jeho řešení:

pro ÚP jako celek

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nebezpečných pozemků.
- Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

pro konkrétní plochy a skupiny ploch

plochy zemědělské (AZ), lesní všeobecné (LE), smíšené nezastavěného území všeobecného (MN) a vodní a vodních toků (WT)

- Regulativ nepřipustného využití týkající se zákazu oplocení upravit tak, že nepřipustné je: „trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny“.

Odůvodnění:

Návrh ÚP byl podroben vyhodnocení jeho potenciálních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí formou odborného posouzení autorizovanou osobou, přičemž výsledky tohoto posouzení shrnuje dokument SEA vyhodnocení.

U většiny návrhových ploch a koridorů nebyly vzhledem k jejich charakteru (viz část „Charakter a rozsah koncepce“ tohoto SEA stanoviska) identifikovány žádné významnější vlivy na složky životního prostředí, pohodu bydlení či veřejné zdraví, resp. vlivy byly autorizovanou osobou SEA vyhodnocení kategorizovány jako „indiferentní“. Ve vazbě na tyto dílčí změny proto

nebyly v rámci SEA vyhodnocení navrženy žádné podmínky, resp. požadavky na řešení v rámci změny ÚP.

Možné negativní vlivy byly SEA vyhodnocením identifikovány pouze u 8 z celkového počtu návrhových rozvojových ploch a u koridoru CNZ-01, všechny tyto vlivy jsou nicméně klasifikovány jako „potenciální mírně negativní“. Vesměs jedná o potenciální negativní vlivy na půdu a horninové prostředí, biotu a krajinu, v případě ploch Z9 a Z10 pak na vodu a vodní prostředí. Identifikované potenciální negativní vlivy na složku „půda a horninové prostředí“ souvisí především s rozsahem nově navrhovaných ploch. Potenciální negativní vlivy na složku „krajina“ a „biota“ pak povětšinou souvisí s návrhem ploch v lokalitách s relativně vyšším ekologickým potenciálem, příp. s možností ovlivnění krajinného rázu nevhodnou zástavbou v konkrétní dané lokalitě. U ploch Z9 a Z10 souvisí potenciální mírně negativní vliv na vodu s určením daných ploch, které se teoreticky může dostat do konfliktu s jejich umístěním v ochranném pásmu vodního zdroje.

Potenciálně nejproblematictější se jeví koridor CNZ-01, kdy tento je významně v překryvu se zemědělskou půdou s II. třídou ochrany. Část koridoru je v překryvu s ochranným pásmem vodního zdroje. Některé části koridoru se překrývají či protínají s významnými krajinnými prvky "les", "údolní niva" a "vodní tok", ve východní části je koridor v překryvu s většinou lokálního biocentra LBC 3 U Zbraslavského mlýna a s okrajovými partiemi navazujícího biokoridoru LBK 2. Koridor též místy zasahuje do prostorů daných vzdáleností 50 m od okraje lesa. Potenciální negativní vlivy daného koridoru na půdu a horninové prostředí budou nicméně fakticky pouze minimální, neboť půjde pouze o plochy záboru pro jednotlivé stožáry. Negativní vlivy daného koridoru na biotu a krajinu souvisí s výraznými překryvy s významnými krajinnými prvky „les“, "údolní niva" a "vodní tok" a s lokálním biocentrem. Jak konstatuje zpracovatel SEA vyhodnocení - vzhledem ke skutečnosti, že jde o koridor pro zdvojení již existujícího vedení, jsou tyto vlivy hodnoceny pouze jako mírné. U koridoru CNU-01 nejsou SEA vyhodnocením identifikovány žádné potenciální negativní (ani pozitivní) vlivy.

Vzhledem k výše uvedenému SEA vyhodnocení neurčuje žádné plochy či koridory ke změně jejich vymezení, k jejich vypuštění z návrhu ÚP nebo k úpravě nastavených regulativů. Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplývá, že pro dostatečné zajištění minimalizace vlivů jednotlivých rozvojových ploch a koridorů na životní prostředí postačují podmínky využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití, případně specifické podmínky využití jednotlivých ploch, zakotvené ve výrokové části ÚP.

Přes výše uvedené OŽP shledal za žádoucí zařadit do požadavků na obsah ÚP v rámci tohoto SEA stanoviska obecněji formulované požadavky na minimalizaci záborů zemědělské půdy, zachování její využitelnosti a na provádění skrývky kulturních vrstev půdy, a to za účelem zdůraznění nutné snahy o posílení ochrany zemědělské využitelné půdy.

V rámci SEA vyhodnocení bylo identifikováno také možné ohrožení krajinného rázu při realizaci staveb v některých návrhových plochách (plochy Z8, Z16, Z17, koridor CNZ-01).

Ohrožení je spatřováno jednak v riziku kácení velkých ploch dřevin, jednak v riziku realizace staveb v nepřiměřeném měřítku vůči okolní krajině. Povinnost zohlednění krajinného rázu a jeho ochrany před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu je primárně zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Současně dle téhož zákona platí, že krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je ÚP nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Přesto byl pro zdůraznění potřeby zachování krajinného rázu v rámci tohoto stanoviska uplatněn obecně formulovaný požadavek na ochranu krajinného rázu při řešení jakékoliv zástavby území a staveb, které by tvořily pohledové dominanty.

Na základě stanoviska MěÚ Rosice OŽP a známých závěrů dohodovacího řízení mezi tímto orgánem o pořizovatelem ÚP byla do požadavků na řešení ÚP v rámci tohoto SEA stanoviska dále převzata podmínka úpravy regulativů (nepřípustného využití) pro plochy zemědělské (AZ), lesní všeobecné (LE), smíšené nezastavěného území všeobecného (MN) a vodní a vodních toků (WT) (viz souhrn obdržených stanovisek dotčených orgánů a reakce OŽP na tyto dokumenty - výše v textu).

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení a na výše uvedená fakta OŽP vyhodnotil, že navrhovaný ÚP jako celek nemá potenciál vyvolat - při respektování zákonných požadavků a požadavků tohoto SEA stanoviska - závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat za hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

OŽP upozorňuje, že zohlednění tohoto SEA stanoviska je třeba řádně okomentovat v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh ÚP obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející z kapitol č. 10 a č. 4 SEA vyhodnocení. Ukazatele je třeba definovat tak, aby umožnily vyhodnocovat využití krajiny, případně sledovat další jevy, které zpracovatel ÚP, případně orgány obce, vyhodnotí jako důležité. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP.

OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

- Krajina - využití území:

indikátor – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy (zdroj: ÚPD, obec)

indikátor – trendy v zastoupení a v územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů (zdroj: AOPK, obec)

- Krajina – veřejná zeleň: *indikátor* – realizovaná zeleň, popř. úbytek zeleně, jednotka - m² (zdroj: ÚPD, obec)
- Vodní hospodářství a jakost vod: *indikátor* – stav koryt vodních toků, identifikace problémových úseků (zdroj: Povodí Moravy, s.p., obec)
- Biodiverzita: *indikátor* – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha případně metry nových realizovaných biocenter a biokoridorů (zdroj: ÚPD, obec)
- Půda a horninové prostředí:
indikátor – zábory půdy ZPF, jednotka – m² nových záborů půdy, % - tj. procentuální podíl nových záborů z celkové výměry zastavitelných ploch vymezených na ZPF (zdroj: ÚPD)
- Veřejné zdraví:

indikátor – hluk, jednotka – podíl populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (zdroj: KHS, měření v terénu)

indikátor – ovzduší, míra znečištění ovzduší (např. tuhé částice, NO_x, CO, SO₂, VOC; zdroj: ČHMÚ).

Poznámka: monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy apod.).

Obec Zbraslav žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 3 citovaného zákona o zaslání písemného vyznění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

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

Ing. Mojmír Pehal
vedoucí odboru

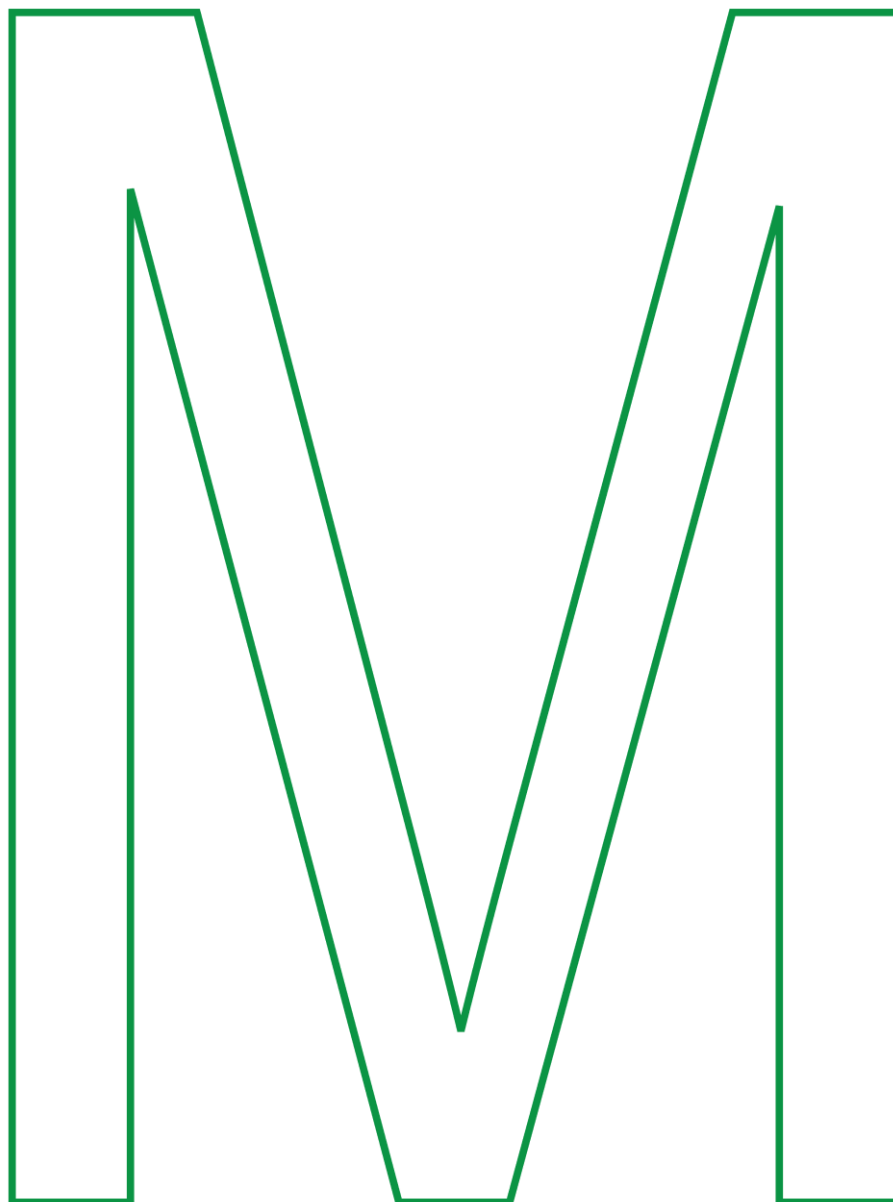
v z. Ing. Jiří Hájek, v. r.
vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Mgr. Mirek Smetana

Obdrží na vědomí se žádostí o zveřejnění:

Obec Zbraslav, Komenského 105, 664 84 Zbraslav – **DS**

M. ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU



1. STANOVISKO SEA

Krajský úřad Jihomoravského kraje ve svém Stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ve fázi návrhu podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydaného 5.12.2022 (č. j. JMK 172123/2022) k návrhu Územního plánu Zbraslav na životní prostředí (dále pouze „stanovisko SEA“) uvádí:

„Na základě „Návrhu územního plánu Zbraslav“ pro společné jednání ve smyslu ust. §50 odst. 2 stavebního zákona, jeho SEA vyhodnocené, doložených stanovisek dotčených příslušných orgánů a doložených závěrů konzultací pořizovatele s dotčenými orgány, OŽP jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu územního plánu Zbraslav

a uplatňuje následující požadavky na jeho řešení:

pro ÚP jako celek

- *Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.*
- *Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.*
- *Umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.*

pro konkrétní plochy a skupiny ploch

plochy zemědělské (AZ), lesní všeobecné (LE), smíšené nezastavěného území všeobecného (MN) a vodní a vodních toků (WT)

- *Regulativ nepřipustného využití týkající se zákazu oplocení upravit tak, že nepřipustné je: „trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny“.*

2. ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA SEA

Požadavky na řešení a jejich zohlednění v návrhu ÚP:

1.1. Požadavky pro ÚP jako celek

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.
- Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Zohlednění:

Požadavky budou vzhledem k jejich podrobnosti řešeny v navazujících správních řízeních.

1.2. Požadavky pro konkrétní plochy a skupiny ploch

plochy zemědělské (AZ), lesní všeobecné (LE), smíšené nezastavěného území všeobecného (MN) a vodní a vodních toků (WT)

- Regulativ nepřípustného využití týkající se zákazu oplocení upravit tak, že nepřípustné je: „trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny“.

Zohlednění:

Regulativy, respektive podmínky nepřípustného využití, ploch zemědělských všeobecných (AU), lesních všeobecných (LU), smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) a vodních a vodohospodářských všeobecných (WU) byly upraveny dle požadavku (viz body 8.13.4., 8.14.4., 8.15.4. a 8.16.4. výrokové části ÚP).

Pozn.: Na základě novelizace vyhlášky č. 500/2006 Sb. se změnilly typy, názvy a kódy některých ploch s rozdílným způsobem využití (viz změnová tabulka v kap. G bodě 2.1.10.). Kód ploch zemědělských všeobecných se změnil z AZ na AU, kód ploch smíšených nezastavěného území všeobecného se změnil z MN na MU, kód ploch lesních všeobecných se změnil z LE na LU, plochy vodní a vodních toků (WT) se změnilly na plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU).

