ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

srpen 2026

Objednatel

Obec Česká

Česká 26, 664 31 pošta Lelekovice

pověřený zastupitel - Ing. Jana Chiniová

Pořizovatel

Městský úřad Kuřim, Odbor investiční

Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Zpracovatel

Ing. arch. Jiří Fixel

Jírovcova 550/4, 623 00 Brno

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ING. ARCH. JIŘÍ FIXEL ČKA 00 3110 ČESKÁ REPUBLIKA

Digitálně podepsal Ing. arch. Jiří Fixel
Datum: 2026.10.02 14:21:36 +02'00'

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu ÚP Česká vydal:	**Zastupitelstvo obce Česká**
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	**4**
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	06.10.2026
Pořizovatel: **Odbor investiční** **Městský úřad Kuřim** Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení: Ing. Vlasta Indrová Funkce: referent - územní plánování	Podpis oprávněné úřední osoby:

Obsah odůvodnění změny územního plánu

A Postup pořízení a zpracování změny č. 4 územního plánu 1

B Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 3

C Vyhodnocení návrhu změny územního plánu s Územním rozvojovým plánem, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 3

D Vyhodnocení návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování 6

E Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 7

F Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů 7

G Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 13

H Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 13

I Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí 13

J Vyhodnocení souladu změny územního plánu s obsahem změny 14

K Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 16

L Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 36

M Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje .. 37

N Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 37

O1 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro veřejné projednání 50

O2 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro opakované společné a veřejné projednání 51

P Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 52

Q Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚP Česká a počtu výkresů grafické části 52

- tex v černé barvě odůvodnění (původní text dokumentace pro veřejné projednání)
- tex v zelené barvě odůvodnění byl vložen na základě výsledků veřejného projednání
- tex v červené barvě odůvodnění byl vložen na základě požadavků pro opakované veřejné projednání

A Postup pořízení a zpracování změny č. 4 územního plánu

Územní plán Česká byl vydán Zastupitelstvem obce Česká dne 29.9.2014 a nabyl účinnosti 17.10.2014.

Obec Česká požádala MěÚ Kuřim, Odbor investiční, oddělení územního plánování a technické infrastruktury, jako úřad územního plánování, pořízení Změny 4 ÚP Česká. Obec Česká požádala pořizovatele o zajištění stanoviska SEA k navrhovanému obsahu změny 4.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) konstatoval ve svém stanovisku č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování. V témže stanovisku KrÚ OŽP též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Obsah změny č. 4 ÚP Česká a pořízení změny zkráceným postupem dle §55a zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon bylo schváleno na jednání Zastupitelstva obce Česká dne 03.06.2024 usnesením č. 8/18/2024. Určeným zastupitelem byla schválena Ing. Jana Chiniová a to usnesením č. 8/19/2024.

Pořizovatel zaslal schválený obsah změny č.4 a stanoviska SEA dne 25.6.2024 projektantovi s žádostí o zpracování návrhu Změny č.4 ÚP Česká pro společné a veřejné projednání. Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou č.j. MK/81806/24/OI ze dne 25.11.2024 konání veřejného projednání s termínem 6.1.2025.

Návrh změny č.4 ÚP Česká byl v souladu s §93 odst.5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování a zveřejněn na elektronické úřední desce Obce Česká a MěÚ Kuřim v termínu od 26.11.2024 do 21.1.2025. Konání společného jednání oznámil pořizovatel přípisem č.j. MK/83616/24/OI ze dne 29.11.2024 s termínem konání 6.1.2025.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.4 ÚP Česká a rozeslal v souladu s §98 odst.5 stavebního zákona dotčeným orgánům a vyzval je k uplatnění stanoviska ve lhůtě do 30 dnů.

K návrhu vyhodnocení připomínek uplatnil souhlasné stanovisko Hasičský záchranný sbor a KrÚ JMK, odbor územního plánování. Souhlasné stanovisko KrÚ JMK, odboru územního plánování z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s nadřazenou dokumentací bylo vydáno pod č.j. JMK 65964/2025OÚP ze dne 14.5.2025.

Po ukončení procesu pořizování byla dokumentace Změny č.4 ÚP Česká dne 31.7.2025 předána Obci Česká k vydání v Zastupitelstvu obce Česká. ZO Česká na svém jednání dne 18.8.2025 schválilo vrácení dokumentace pořizovateli s pokynem zapracovat cyklostezku Kuřim - Česká jako VPS a do lokality Z5a zapracovat podmínku plánovací smlouvy.

Zastupitelstvo obce Česká dne 18.08.2025 usnesením č.14/18/2025 schválilo pokyny obce pro úpravu návrhu Změny č.4 ÚP Česká, které doplnilo dne 16.02.2026 usnesením č.16/8/2026.

Pořizovatel vyhodnotil pokyny jako podstatnou úpravu, neboť bylo nově dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčené orgány ani vlastníci neměli možnost se k úpravě vyjádřit, resp. uplatnit stanovisko či připomínku.

Pořizovatel zajistil k podstatné úpravě, na základě schválených pokynů stanovisko orgánu SEA. Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal stanovisko č.j. JMK 42568/2026 ze dne 13.3.2026, ve kterém konstatuje, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 a po posouzení neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace v rozsahu podstatné úpravy a následně nařídil nové projednání v rozsahu měněných částí postupem podle §93 odsts.5, § 94 -99 stavebního zákona.

Zpracovatel odevzdal návrh změny pro opakované veřejné projednání dne 7.5.2026. Pořizovatel oznámil konání opakovaného veřejného projednání veřejnou vyhláškou dne 11.5.2026, s termínem konání 10.6.2026 v 15:30 hod. Společné jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům přípisem ze dne 13.5.2026 a uskutečnilo se 10.6.2026 ve 14:00 hod.

K opakovanému společnému a veřejnému projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

Pořizovatel obdržel souhlasná stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu, MěÚ Kuřim, odboru životního prostředí, Hasičského záchranného sboru, Krajské hygienické stanice. Ministerstvo obrany vydalo podmíněně souhlasné stanovisko s požadavkem respektování a uvedení limitů a zájmů MO do textové části změny, které bylo provedeno.

Stanovisko nadřízeného orgánu podle §101 odst.2 bylo vydáno pod č.j. JMK 94785/2026 dne 23.6.2026.

Po ukončení projednání byla změna č.4 předložena k vydání v zastupitelstvu obce.

B Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 4 územního plánu Česká (dále jen „Změna ÚP“) nekoliduje s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí z důvodu, že Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Změna ÚP je v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Předmětem věcné změny ÚP jsou pouze úpravy využití území, které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo upravují využití území dříve vymezených zastavitelných ploch.

Změnou ÚP pro veřejné projednání nebyly dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.

Změnou ÚP pro opakované veřejné projednání byla doplněn koridor nadmístní cyklistické dopravy, který není vymezen v ZÚR JMK.

C Vyhodnocení návrhu změny územního plánu s Územním rozvojovým plánem, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Technická změna řeší konverzi územního plánu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny. Předmětem věcné změny ÚP jsou pouze úpravy využití území, které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo upravují využití území dříve vymezených zastavitelných ploch.

Na základě pokynů pro úpravu dokumentace pro opakované projednání byl do dokumentace změny vložen koridor pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno (viz. kapitola K f). Dále byla vymezena plocha pro uzavření plánovací smlouvy a byly doplněny regulativy v souladu se změnami stavebního zákona a navazující legislativou.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizací (dále jen „PÚR ČR“)

Změna ÚP není v rozporu s PÚR ČR, ve znění aktualizací (Aktualizace č.1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15.04.2015 č. 276, Aktualizace č.2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 02.09.2019 č. 629, Aktualizace č.3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 02.09.2019 č. 630, Aktualizace č.5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17.08.2020 č. 833, Aktualizace č.4 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 12.07.2021 č. 618, Aktualizace č.6 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 19.07.2023 č. 542, Aktualizace č.7 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze

dne 07.02.2024 č. 89, Změny č. 9 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 29.01.2025 č. 64, Změny č. 8 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 27.08.2025 č. 633).

PÚR ČR, v platném znění vymezuje sídelní strukturu, rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti.

Správní území obce Česká leží:

- v Metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno;
- ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem;
- ve specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření;
- ve specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Správní území obce Česká neleží v koridorech dopravní infrastruktury vymezených v PÚR ČR. Celostátní priority územního plánování jsou Změnou ÚP respektovány. Pro Změnu ÚP vyplývají pouze obecné priority na základě §38 a § 39 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon.

Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl schválen usnesením vlády ČR ze dne 28.08.2024 č. 581.

ÚRP je jedním z nástrojů územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (§ 74 – § 76).

ÚRP zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP se pořizuje a vydává pro celé území státu. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Usnesením vlády ČR ze dne 13.04.2026 č. 230 byla schválena Změna č. 1a ÚRP, která nabyla účinnosti dne 18.07.2026. Nabytím účinnosti Změny č. 1a ÚRP se ÚRP stal závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, tzn. ZÚR, územních plánů, regulačních plánů, a pro rozhodování v území.

Dle ÚRP se správního území obce Česká dotýká pouze koridor nadregionálního územního systému ekologické stability **NRBK30-31 „**Podkomorské lesy (30), Josefovské údolí (31)“.

Tento koridor byl upřesněn ZÚR JMK a následně v územních plánech dotčených obcí. Dle podrobného vymezení v územních plánech se tento koridor územně nedotýká správního území obce Česká.

Změna ÚP není v rozporu s ÚRP ve znění Změny ÚRP č. 1a s účinností od 18.07.2026.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabyly účinnosti dne 3.11.2016.

Aktualizace č.1 ZÚR JMK byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. Aktualizace č.2 ZÚR JMK byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. Aktualizace č.3a ZÚR JMK byla vydána na 24. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 25.04.2024 usnesením č.2623/24/Z24 a nabyla účinnosti dne 15.6.2024. . Aktualizace č.3b ZÚR JMK byla vydána na 27. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 05.09.2024 usnesením č.2840/24/Z27 a nabyla účinnosti dne 26.10.2024.

Aktualizace č.4 ZÚR JMK byla vydána na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.02.2025 usnesením č. 205/25/Z3 a nabyla účinnosti dne 18.04.2025.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhují plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

Změna č. 4 územního plánu Česká není v rozporu se ZÚR JMK ve znění jejich aktualizací. Obec Česká je součástí metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Subregionálním centrem je ORP Kuřim. Změna č. 4 svou technickou a věcnou částí nemění koncepci stanovenou územním plánem a respektuje navržené řešení.

Uvedení Územního plánu Česká do souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a č.2 je řešeno „Změnou č. 3 územního plánu Česká“. Tato dokumentace byla zpracována zkráceným postupem a v současnosti je ve fázi po veřejném projednání, ale zatím nebyla ukončena.

Změnou č. 3 územního plánu Česká je řešeno zpřesnění vymezení nadmístních návrhových koridorů stanovených v ZÚR JMK ovlivňujících Metropolitní rozvojovou oblast OB3 a to:

- Silniční doprava - silnice I/43h Česká – Lipůvka
  (114a) ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS46 I/43h Česká – Lipůvka, úprava s odstraněním bodových závad, včetně souvisejících staveb.
- Silniční doprava - silnice Kuřim, jižní obchvat)
  (118a) ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS45 Kuřim, jižní obchvat, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba.
- Železniční doprava - Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje
  (130) ZÚR JMK vymezují koridor celostátní železniční trati DZ02 Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)
- Cyklistická doprava
  (178) ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě cyklistického koridoru Česká – Lelekovice – Lipůvka – Černá Hora – Lysice – Skalice nad Svitavou.

Trasa koridoru EuroVelo 4 i krajského cyklistického koridoru Česká – Skalice nad Svitavou je v detailu vedena po územím Brna (Jehnice), Lelekovic a pokračuje na území Kuřimi. Území obce Česká se dotýká pouze odbočkou z Lelekovic k železniční zastávce.

- Územní systém ekologické stability
  Dle ZÚR JMK se širší oblasti obce Česká dotýkají plochy nadregionálního biokoridoru K 129 MB a plochy pro regionální biocentrum RBC JM09 (Sychrov).
  V územních plánech obcí Jinačovice, Kuřim a Lelekovice bylo provedeno zpřesnění výše zmíněných skladebných prvků ÚSES. Takto vymezený zpřesněný ÚSES je veden mimo území obce Česká,

Technické a věcné řešení změny č. 4 se nedotýká věcí řešených „Změnou č. 3 územního plánu Česká“.

D Vyhodnocení návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu. Úpravy věcné části jsou drobného charakteru bez vlivu na koncepci územního plánu a dříve navrženého řešení.

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 38 a § 39 stavebního zákona.

V souladu s § 38 odst. 1 stavebního zákona Změna ÚP je založena na shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 2 stavebního zákona vede k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a to na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 3 stavebního zákona zvyšuje kvalitu prostředí obce, napomáhá k posílení její identity a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou ÚP v souladu s § 38 odst. 5 stavebního zákona jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy rozvoje území vyplývající právních předpisů.

Změna ÚP je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 39 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením Změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky (kromě kapličky), památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

E Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Úpravy věcné části jsou bez vlivu na koncepci územního plánu a dříve navržené řešení. Věcná část změny ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

F Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů

Změna č. 4 ÚP Česká respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 4 Územního plánu Česká na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Zároveň KrÚ OŽP sdělil, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhované změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování dle zákona č. 200/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného tedy nebylo provedeno komplexní vyhodnocení vlivů změny č. 4 Územního plánu Česká na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Textová část Změny č.4 ÚP Česká je dělena na část výrokovou a část odůvodnění.

Do odůvodnění budou po projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu rozhodnutí o jednotlivých uplatněných námitkách.

Do odůvodnění bude zapracováno i vypořádání dílčích připomínek včetně stručného odůvodnění tohoto vypořádání a to především:

- dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, *Změna č. 4 Územního plánu Česká nenavrhuje žádné nové zábory půdního fondu oproti platnému územnímu plánu*;
- dle vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva;
- dle zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích (silniční zákon);
- dle zákona č. 23/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon);

- dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon), *Změna č. 4 Územního plánu Česká nenavrhuje žádné zábory PUPFL*;
- dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon), *Změna č. 4 Územního plánu Česká neřeší využití nerostného bohatství.*

Během veřejného řízení o návrhu Změny č. 4 Územního plánu Česká byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

1. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, na Františku 32, 11015 Praha 1 (č.j. MK/84375/24/OI)**

   Souhlasí bez připomínek.

2. **MěÚ Kuřim, odbor životního prostředí, (č.j. MK/5442/24/OI)**

   Souhlasí bez připomínek

3. **Ministerstvo obrany, sekce majetková, Tychonova1, Praha 6 (č.j. MK/85724/24/OI)**

   Stanovisko: uplatňuje stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

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

   - **Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – **jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

     Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

   Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

   - **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**
   - **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany). V grafické části je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.**

   Vyhodnocení: vyhovuje se

   Odůvodnění: projektant textovou část odůvodnění upraví dle požadavku MO.

4. **Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, Brno (č.j. MK/3295/25/OI)**

   Souhlasné stanovisko.

5. **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, (č.j. MK/84989/24/OI)**

   Souhlasí.

6. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 (č.j. MK/84990/24/OI)**

   Souhlasí.

7. **Krajský úřad Jihomoravského kraje, OÚP, evidované pod č.j. MK/6802/25/OI**

   A. **stanovisko odboru životního prostředí**

   1. Z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF

   Souhlasné stanovisko.

   2. Z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

   Nemá připomínky.

   3. Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

   Nemá připomínky.

   4. Z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách

   Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce 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 Kuřim, OSŽP.

   5. Z hlediska Zákona č.289/1995 Sb., o lesích

   OŽP není věcně příslušný orgán

   6. Z hlediska zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí

   Nemá připomínky.

   7. Z hlediska zákona č.224/2015, o prevenci závažných havárií

   Nemá připomínky

   B. **stanovisko odboru dopravy**

   Stanovisko: souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez podmínek

   C. **stanovisko odboru kultury a památkové péče**

   Nejsou dotčeny zájmy v kompetenci KrÚ JMK, odboru kultury.

Během opakovaného veřejného řízení o návrhu Změny č. 4 Územního plánu Česká byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

1. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, na Františku 32, 11015 Praha 1 (č.j. MK/31460/26/OI)**

   Souhlasí bez připomínek.

2. **MěÚ Kuřim, odbor životního prostředí, (č.j. MK/38135/26/OI)**

   Souhlasí bez připomínek

3. **Ministerstvo obrany, sekce majetková, Tychonova1, Praha 6 (č.j. MK/35348/26/OI)**

   Stanovisko:

Uplatňuje stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

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

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

  Toto vymezené území je v návrhu ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

  Toto vymezené území je v návrhu ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby 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).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu. V grafické části (koordinačním výkrese) je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 4 Územního plánu Česká souhlasí.

Vyhodnocení: vyhovuje se

Odůvodnění: projektant textovou část ÚPD upravil dle požadavku MO.

4. **Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, Brno (č.j. MK/40170/26/OI)**

   Souhlasné stanovisko.

5. **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, (č.j. MK/42930/26/OI)**

   Souhlasí.

6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, OÚP,JMK 94785/2026 evid. pod č.j. MK/42934/26/OI

A. stanovisko odboru životního prostředí

1. Z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Souhlasné stanovisko.

2. Z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Nemá připomínky.

3. Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k podstatné úpravě „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřípustné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízeních, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. Případně u zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2a budou dodrženy předepsané minimální vzdálenosti v souladu s § 12a zákona o ochraně ovzduší.

Vyhodnocení: bere se na vědomí.

4. Z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce 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 Kuřim, OSŽP.

5. Z hlediska Zákona č.289/1995 Sb., o lesích

OŽP není věcně příslušný orgán

6. Z hlediska zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k podstatné úpravě „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ vydal dne 13.03.2026 stanovisko pod č. j. JMK 42568/2026, ve kterém neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované podstatné úpravy „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).

OŽP s přiměřeným využitím kritérií dle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vyhodnotil znění podstatné úpravy „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může tato podstatná úprava vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní koncepci územního plánu a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho

vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí; přičemž dospěl k následujícím závěrům:

Navrhovaná podstatná úprava „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ nezaloží vzhledem ke svému charakteru a rozsahu jakýkoliv nový rámec pro umístění záměrů naplňujících dikci předmětu posuzování dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Současně platí, že dopad podstatné úpravy „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany lze pokládat za zanedbatelný vzhledem k tomu, že OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody ve svém stanovisku vydaném dne 13.03.2026 pod č. j. JMK 42568/2026 dle § 45i daného zákona o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv předmětné podstatné úpravy „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ na skladebné prvky soustavy Natura 2000 a současně nemá k podstatné úpravě „Návrhu změny č. 4 územního plánu Česká“ z hlediska jiných jím sledovaných zájmů žádné zásadní připomínky.

7. Z hlediska zákona č.224/2015, o prevenci závažných havárií

Nemá připomínky

B. stanovisko odboru dopravy

Stanovisko: souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.

C. stanovisko odboru kultury a památkové péče

Nejsou dotčeny zájmy v kompetenci KrÚ JMK, odboru kultury.

D. stanovisko odboru územního plánování

OÚP jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu/změny územního plánu ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

OÚP jako nadřízený orgán vydal dne 14.05.2025, pod č.j. JMK 65964/2025 OÚP stanovisko k „Návrhu změny č. 4 ÚP Česká“ ve smyslu § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021. Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje obsahovalo požadavky:

V bodě 2 A) OÚP požadoval doplnit informaci týkající vydání Změny č. 9 PÚR ČR. OÚP upozornil, že vládou České republiky byla dne 29.01.2025 schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2025.; k těmto provedeným úpravám nemá OÚP připomínky.

V bodě 2 B) OÚP požadoval doplnit informaci týkající vydání Aktualizace č. 3b a č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. OÚP upozornil, že Zastupitelstvem Jihomoravského kraje byla dne 05.09.2024 vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 26.10.2024. Dále byla dne 24.02.2025 vydána Aktualizace č. 4 ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025; k těmto provedeným úpravám nemá OÚP připomínky.

Na území obce Česká je návrhem pro OSJ vymezena nová cyklotrasa. Takto navržená cyklotrasa odpovídá trasování EuroVelo 4 (dále „EV 4“) a připravované cyklostezce Česká – Kuřim stanovené ze ZÚR JMK. Návrhem změny č. 4 ÚP Česká pro OSJ je koridor pro veřejně prospěné stavby respektován. Dále takto vymezený záměr koridoru EV 4 je koordinován s ÚPD města Brna a města Kuřim.

Dílčí změny řešené v rámci OSJ č. 4 ÚP Česká se nedotýkají požadavků vyplývajících z PÚR ČR a ze ZÚR JMK. OÚP nemá k řešení návrhu změny připomínky. Dále se dílčí změny nedotýkají problematiky zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. OÚP k předloženému „Návrhu změny č. 4 ÚP Česká“ pro OSJ z tohoto hlediska nemá připomínky.

V rámci změny č. 4 ÚP Česká byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 30.03.2026. Vymezení zastavěného území, resp. jeho upřesnění, bylo provedeno ve smyslu ustanovení § 12 písm. h) a § 116 odst. 4 stavebního zákona.

G Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) konstatoval ve svém stanovisku č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování. V témže stanovisku KrÚ OŽP též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

V souvislosti s opakovaným veřejným projednáním pořizovatel zajistil stanoviska KrÚ JMK, odboru životního prostředí, č.j. JMK 150862/2025 ze dne 22.10.2025 a č.j JMK 42568/2026 ze dne 13.3.2026, ve kterých dotčený orgán ochrany přírody a krajiny konstatoval, že hodnocená koncepce, dle pokynů na úpravu dokumentace, nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 a nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

H Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 4 územního plánu Česká z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

I Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 4 územního plánu Česká z

hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

J Vyhodnocení souladu změny územního plánu s obsahem změny

Změna pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona, neobsahuje zadání změny. Změna č. 4 ÚP Česká je vypracována v souladu se schváleným obsahem Změny ÚP.

Obsah změny č. 4 ÚP Česká a pořízení změny zkráceným postupem dle §55a zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon bylo schváleno na jednání Zastupitelstva obce Česká dne 03.06.2024 usnesením č. 8/18/2024.

Věcným obsahem změny bylo:

Řešení lokality A - Změna funkčního využití z ploch pro bydlení v rodinných domech s kódem Br na plochy občanského vybavení pro školství a sociální péči s kódem Os. Obec Česká zakoupila dům č.p. 128, který stojí pozemku p.č. 71 a má záměr zde vybudovat zařízení umožňující realizovat sociální bydlení (jde o malé byty sloužící pro ubytování seniorů nebo startovací byty pro mladé). Dopravní napojení bude na stávající místní komunikaci. Napojení technické infrastruktury bude na stávající technickou infrastrukturu obce.

*Změnou byla vymezena plocha transformace **T.5** a v ní plocha občanského vybavení veřejného - sociální služby **OV.p**. Byla doplněna funkční a prostorová regulace této plochy upravující využití území (viz. Kapitola K - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení)*

Řešení lokality B - Úprava vymezení ploch rozdílného funkčního využití území dle řešení „Územní studie Česká lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou", která byla vložena do registru územně plánovací činnosti. Změna spočívá ve změně funkčního využití z ploch bydlení v rodinných domech a veřejných prostranství dle územní studie. V rámci změny je řešena restrukturalizace území kolem kapličky ve prospěch veřejného prostranství s možností zajištění dopravní obsluhy přilehlých ploch bydlení uvnitř vnitrobloku. Zároveň je prověřeno částečné rozšíření ploch pro bydlení individuální na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1. Dopravní napojení a řešení technické infrastruktury je řešeno dle územní studie.

*Změnou byla vymezena plocha transformace **T.4** pro zajištění vstupu do území a napojení zastavitelné plochy **Z.5a**. V ploše transformace byla vymezena plocha zeleně **ZU** a veřejného prostranství **PU** s obslužnou komunikací. Dále bylo upraveno využití území v zastavitelné ploše **Z.5a** dle územní studie a to vymezením ploch bydlení individuálního **BI** a ploch veřejných prostranství **PU** zajišťujících jejich obsluhu. Byly doplněny podmínky využití ploch **T.4** a **Z.5a, veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva a etapizace** (viz. Kapitola K - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení).*

Úprava regulativů - *Na základě požadavku obce byl upraven regulativ ploch zemědělských všeobecných (AU). Jako nepřípustné využití území pro plochy AU byla doplněna nepřípustnost pozemků a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren.*

Toto omezení je motivováno požadavkem nenarušení krajinného rázu nezastavěného území obce.

Na základě pokynů pořizovatele byly do dokumentace z měny pro opakované veřejné projednání vloženy následující body:

- Byla stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy v lokalitě Z5 - viz. kapitola K.2.e)
- Do ÚP byl vložen koridor pro vedení cyklostezky Kuřim – Česká jako veřejně prospěšné stavby v návaznosti na trasu v katastru města Kuřimi - viz. kapitola K.2.f)
- V souladu s platnou legislativou byla stanovena procentuální korekce pro výpočet základního počtu parkovacích stání - - viz. kapitola K.2.g)
- Byla upřesněna minimální velikost stavebního pozemku definovanou v územním plánu - viz. kapitola K.2.h)
- V souladu s platnou legislativou byla upřesněna definice zastavitelnosti pozemku v územním plánu - viz. kapitola K.2.i)
- Byl doplněn regulativ upravující minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu vzhledem k počtu bytových a nebytových jednotek - viz. kapitola K.2.j)

K Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 4 ÚP Česká osahuje dvě části:

1. - Technická část změny územního plánu

2. – Věcná část změny územního plánu dle obsahu změny

1. Technická změna územního plánu

Převedení územního plánu do jednotného standardu dle aktuální legislativy – technická změna ÚP. Technická změna řeší konverzi územního plánu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna je zpracována dle Metodického pokynu MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

Soupis provedených úprav:

- Změnou dochází k částečnému přečíslování zastavitelných ploch. Z důvodu lepší čitelnosti a srozumitelnost celého územního plánu byla zastavitelná plocha **Z.5** rozdělena na zastavitelné plochy **Z.5a** *„U kapličky“* a **Z.5b** *„Nad Kovolitem*“. Toto rozdělení nemění věcné řešení těchto ploch.

Původní označení	**Nové označení**
.Z1	**Z.1**
.Z2	**Z.2**
.Z3	**Z.3**
.Z4	**Z.4**
.Z5	**Z.5a**
	Z.5b
.Z6	**Z.6**
.Z7	**Z.7**
.Z8	**Z.8**
.Z9	**Z.9**
.Z10	**Z.10**
.Z11	**Z.11**
.Z12	**Z.12**
.Z13	**Z.13**

- Změnou dochází k přejmenování ploch přestavby (P) na plochy transformace (T) a to v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona.

Původní označení	**Nové označení**
.P1	**T.1**
.P3	~~**T.3**~~ – zrušeno věcnou změnou
Vymezeno věcnou změnou	**T.4**
Vymezeno věcnou změnou	**T.5**

- Změnou nejsou měněny plochy územních rezerv **R.1** až **R.4**.

Původní označení	**Nové označení**
.R1	**R.1**
.R2	**R.2**
.R3	**R.3**
.R4	**R.4**

- Změnou dochází ke změně názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení v souladu s platnou legislativou dle Metodického pokynu MMR. Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití nemění původní dikci regulativů územního plánu.

Původní vymezení ploch a jejich kód

Kód barva	***využití ploch název***
Br	*Plochy bydlení bydlení v rodinných domech*
Bb	*Plochy bydlení bydlení v bytových domech*
So	*Plochy smíšené obytné*
Ir	*Plochy individuální rekreace individuální rekreace na zemědělské půdě*
Os	*Plochy občanského vybavení školství a sociální péče*
	Vymezeno věcnou změnou
Or	*Plochy občanského vybavení rekreace a port*
Vp	*Plochy výroby a skladování průmyslová výroba a sklady*
Tv	*Plochy technické infrastruktury*
Ds	*Plochy dopravní infrastruktury doprava silniční*
Dz	*Plochy dopravní infrastruktury doprava železniční*
-	*Plochy komunikací a prostranství místního významu*
Zv	*Plochy veřejné zeleně*
Ps	*Plochy zemědělské sady a zahrady*
Zk	*Plochy krajinné zeleně*
w	*Plochy vodní a vodohospodářské*
P	*Plochy zemědělské*
L	*Plochy lesní*

Nové vymezení ploch a jejich kód

Kód barva	**využití ploch název**
BI	Plochy bydlení individuálního
BH	Plochy bydlení hromadného
SU	Plochy smíšené obytné
RI	Plochy rekreace individuální
OV	Plochy občanského vybavení veřejného
OV.p	Plochy občanského vybavení veřejného- sociální péče
OS	Plochy občanského vybavení rekreace a sportu
VL	Plochy lehké výroby
TU	Plochy technické infrastruktury všeobecné
DS	Plochy dopravy silniční
DD	Plochy dopravy drážní
PU	Plochy veřejných prostranství všeobecných
ZU	Plochy zeleně všeobecné
ZZ	Plochy zeleně zahradní a sadové
ZK	Plochy zeleně krajinné
WT	Plochy vodní a vodních toků
AU	Plochy zemědělské všeobecné
LU	Plochy lesní všeobecné

- V původní verzi územního plánu byla v hlavním výkrese graficky vyjádřena překryvná omezení, která se týkala části vymezených ploch. Jednotný standard takovou regulaci neumožňuje, a proto bylo nutno překryvnou regulaci promítnout do výroku územního plánu.
  V územním plánu byla graficky vyjádřena omezení v hlavním výkrese a to
  - Část plochy s rozdílným způsobem využití, ve které je omezeno umístění staveb u ploch bydlení.
    Změnou bylo grafické vyjádření regulace překryvnou funkcí z hlavního výkresu vypuštěno a bylo nahrazeno doplněním regulace pro plochy bydlení individuálního (BI).
  - Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení
    Změnou bylo grafické vyjádření regulace překryvnou funkcí z hlavního výkresu vypuštěno a bylo nahrazeno textem vloženým v úvodu kapitoly F. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“.
- V původní verzi územního plánu byly v hlavním výkrese graficky schematicky vyjádřeny hlavní pěší průchody území a vedení interaktivních prvků ÚSES. Tyto grafické prvky byly změnou z hlavního výkresu vypuštěny a byly promítnuty do výroku územního plánu.
- Změnou je územní plán uveden do souladu s platnou legislativou. Z územního plánu byly vypuštěny dříve požadované dohody o parcelaci. Dále byla upravena kapitola *G „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“* a to v souvislosti s vypuštěním možnosti uplatnění předkupního práva dle platné legislativy. Do veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění nebyly zařazeny plochy, které jsou dle aktuálních údajů katastru nemovitostí ve vlastnictví obce.
- Změnou byla ověřena topologická čistota dat nástrojem ETL.
- Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změnou nedochází k věcné změně územního plánu.

2. Věcná část změny územního plánu dle obsahu změny

a) Vymezení zastavěného území

V rámci změny č. 4 územního plánu Česká je aktualizována hranice zastavěného území k 30.03.2026. Hranice zastavěného území je vymezena dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

b) Řešení lokality A

Obec Česká vlastní rodinný dům č.p. 128 na pozemku p.č. 71 v ulici Nová. Záměrem obce je vybudovat zařízení umožňující realizovat speciální formy ubytování (ubytovací jednotky sloužící pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé).

Změnou je vymezena plocha transformace **T.5**, v rámci které je stávající plocha bydlení individuálního **BI** nově vymezena jako plocha občanského vybavení veřejného – sociální péče **OV.p**. Budoucí využití plochy bude sloužit specifické formě ubytování, která umožní

reagovat na aktuální potřeby obce zajistit ubytování pro seniory nebo startovací byty pro mladé. Předpokládá se výstavba objektu s malými byty a nezbytnou vybaveností vyhovující požadovanému programu.

V rámci nově vymezené plochy je požadováno doplnění zeleně tvořící zázemí pro ubytování. Parkování automobilů bude řešeno v souladu s platnou legislativou a to na pozemku vymezené plochy. Dopravní napojení bude řešeno ze stávající místní komunikace. Napojení technické infrastruktury bude zajištěno na stávající technickou infrastrukturu obce v ulici Nová.

Z hlediska prostorového uspořádání musí budoucí zástavba stavbu citlivě reagovat na přilehlou zástavbu rodinných domů při ulici Nová a objekt stávajícího čtyřpodlažního bytového domu, který s vymezenou plochou sousedí z jihu. Budoucí zástavba bude respektovat uliční čáru zástavby v ulici Nová. Výšková hladina zástavby je stanovena na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím.

Změnou jsou pro plochy **OV.p** stanoveny následující podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání:

OV.p - Plochy občanského vybavení veřejného- sociální služby

Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé;

Přípustné funkční využití:

- služby pro obyvatele obce jako doplňkové funkce k funkci hlavní
- zeleň zajišťující kvalitní prostředí pro ubytované
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při nové výstavbě nebo rekonstrukci citlivě navázat charakter přilehlé zástavby
- výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím

c) Řešení lokality B

Změnou je řešena úprava vymezení ploch rozdílného funkčního využití území v zastavitelné ploše již dříve vymezené územním plánem. Podkladem pro změnu je *„Územní studie Česká Lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou"*, která je vložena do registru územně plánovací činnosti. Územní studie byla schválena jako podklad pro změnu ÚP.

Zastavitelná plocha **Z.5** byla dle územního plánu napojena prostřednictvím nové ulice vedoucí přes plochu přestavby **P1** (areál firmy Driml). Firma Driml realizovala výstavbu nové haly na svém pozemku. Původní záměr přenechání části pozemků pro vybudování veřejného prostoru pro ulici již není pro firmu Driml aktuální. Z těchto důvodů již není možno předpokládat napojení území přes tento areál a pozemky zastavitelné plochy **Z.5** mezi ulicí Hlavní a záhumenní komunikací ztrácejí možnost dopravního a technického napojení.

Na výše zmíněné skutečnosti reagovala ***„Územní studie Česká Lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou“,*** která se podrobně zabývala problematikou napojení zastavitelných plochy Z.4 a Z.5. Územní studie hledala budoucí řešení ve variantách.

Po znemožnění vstupu do území přes areál firmy Driml bylo nutno hledat jiné dopravní napojení návrhových ploch v lokalitě Z5 stanovených ÚP mezi ulicí Hlavní a záhumenní cestou. Možnosti nového využití území byly ovlivněny postoji některých vlastníků pozemků, kteří v zásadě odmítaly výstavbu na svých pozemcích. Vlastník pozemků ve střední části území (p. č. 131, 132, 136 a 137) měl zájem na svých pozemcích realizovat výstavbu dle územního plánu. Jedinou možností, jak zajistit dopravní napojení území bylo vedení veřejného prostoru ulice přes pozemky u kapličky. Nové napojení území je spojeno s řešením polohy zastávky autobusové dopravy u kapličky. Zároveň bylo nutno v souladu s principy územního plánu v této lokalitě realizovat zeleň jako veřejné prostranství, i když v podstatně skromnějším rozsahu.

Na základě těchto vstupů byly územní studií prověřeny různé varianty řešení.

***Varianta A** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na severní hraně těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena těsně vedle kapličky, což by umožnilo výstavbu 1 RD při ulici Hlavní. Bylo navrženo rozšíření zeleně jako veřejného prostranství místo hřiště u kapličky. Návrh by umožnil výstavbu na pozemcích severně od nové komunikace. Jižní pozemky by nebyly dopravně napojeny. Z důvodu zajištění bezpečných rozhledových podmínek by bylo nutné přesunutí stávající autobusové zastávky severním nebo jižním směrem.*



Lokalita „U kapličky - Varianta A

***Varianta B** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Návrh by umožnil výstavbu na pozemcích jižně od nové komunikace. Severní okrajové pozemky by nebyly dopravně napojeny. Autobusová zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.*



Lokalita „U kapličky - Varianta B

***Varianta C** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Ve středu těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Navrhované řešení by neumožnilo výstavbu na jižních i severních okrajových pozemcích, které by nebylo možno dopravně napojit. Autobusová zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.*



Lokalita „U kapličky - Varianta C

Takto postavené základní varianty byly konzultována s vlastníky dotčených pozemků.

Vlastník severních pozemků nesouhlasil s výstavbou na svých pozemcích, s přesunem zastávky před svůj dům a s novým vjezdem do území těsně vedle svých pozemků.

Vlastník jižních pozemků nesouhlasil s výstavbou na svých pozemcích s přesunem zastávky před svůj dům.

Pro pokrytí všech možností řešení byly prověřeny další dvě varianty.

***Varianta B1** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena polovina nové ulice. Druhá polovina byla vymezena na jižních pozemcích. Nová ulice by byla napojena na ulici Hlavní severně od kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Navrhované řešení umožnilo další výstavbu na jižních pozemcích. Vlastník pozemků se nehodlal podílet na zainvestování území. Severní pozemky nebyly dopravně napojeny. Autobusová zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.*



Lokalita „U kapličky - Varianta B1

Varianta B2 *předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena polovina nové ulice. Druhá polovina byla vymezena na jižních pozemcích. Nová ulice by byla napojena na ulici Hlavní jižně od kapličky na pozemcích stávajícího hřiště. Byl navržen přesun hřiště severně od kapličky a částečné rozšíření veřejného prostranství Navrhované řešení umožnilo další výstavbu na jižních pozemcích. Vlastník pozemků se nehodlal podílet na zainvestování území. Severní pozemky nebyly dopravně napojeny. Z důvodu zajištění bezpečných rozhledových podmínek navrhované řešení vyžaduje přesunutí stávající autobusové zastávky severním směrem.*



Lokalita „U kapličky - Varianta B2

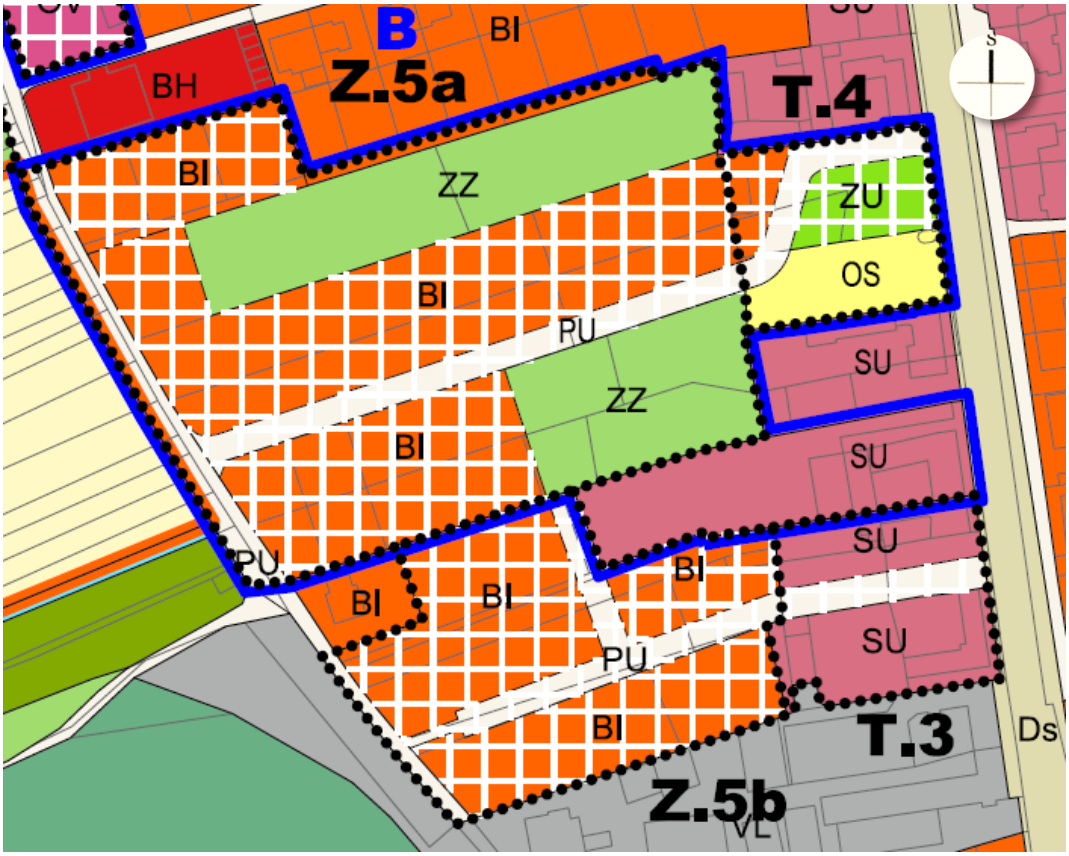
Doplněné varianty byly znovu konzultovány s vlastníkem jižních pozemků. Vlastník konstatoval, že navržené řešení přesunu poloviny nové ulice na jeho pozemky je pro něj nepřijatelné, protože na dotčených pozemcích nedávno vysadil řadu stromů. Na druhé straně je ochoten na konci svých pozemků věnovat stavební pozemek ve prospěch budoucí výstavby. Na zainvestování území se ale nehodlá podílet.

Výsledné řešení změny v této lokalitě bylo územní studií doporučeno dle varianty B1.

Koncepce řešení lokality B (zastavitelná plocha Z.5a a plocha transformace T.4)

Z důvodu lepší čitelnosti a srozumitelnost celého územního plánu byla zastavitelná plocha **Z.5** rozdělena na zastavitelné plochy **Z.5a** „U kapličky“ a **Z.5b** „Nad Kovolitem“. Toto rozdělení nemění věcné řešení těchto ploch.

Lokalita B je vymezena v zastavěném území a v zastavitelné ploše. Změna spočívá ve změně umístění ploch bydlení individuálního a veřejných prostranství dle územní studie. V rámci změny je vymezena nová plocha transformace **T.4**, která řeší vstup do lokality „U kapličky“. Navržené řešení umožňuje využití území kolem kapličky jako nového veřejného prostranství tvořeného zelení a veřejným prostranstvím pro umístění obslužné komunikace. Plocha transformace vytváří nový vstup do území zajišťující dopravní obsluhu ploch bydlení individuálního v navazující zastavitelné ploše uvnitř vnitrobloku označené **Z.5a**. Zároveň je navrženo rozšíření ploch bydlení individuálního nad rámec územní studie na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1. Dopravní napojení a řešení technické infrastruktury je řešeno v souladu s územní studií.



Koncepce řešení lokality B

Změnou č. 4 je zrušena územním plánem vymezená plocha přestavby **P1** (přes areál firmy Driml) a nově je vymezené plocha transformace **T.4** pro vstup do lokality „U kapličky“. Areál firmy Driml je změnou zařazen do stabilizovaných ploch smíšených obytných a zároveň je zrušena podmínka přeložení zatrubněného potoka. Změnou jsou vytvořeny podmínky pro napojení zastavitelné plochy **Z.5a** „Lokalita u kapličky“ na ulici Hlavní a řešení napojení na technickou infrastrukturu obce.

Změnou je upraveno podrobné využití zastavitelné plochy **Z.5a**. Je navrženo využití pozemků p. č. 131, 132, 136 a 137 pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků je vymezeno veřejné prostranství s obslužnou místní komunikací, která je na ulici Hlavní napojena přes plochu transformace **T.4** severně od kapličky, která vznikla po odstranění stávajícího rodinného domu č.p. 21. V rámci vybudování nového dopravního napojení území bude účelné vybudovat oddělující stěnu zajišťující klidový prostor za domem č.p. 22.

Je navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Autobusová zastávka u kapličky zůstává ve stávající poloze. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.

Na pozemcích v zastavitelné ploše **Z.5a**, jižně od vymezeného veřejného prostranství s obslužnou komunikací, je navržena stabilizace plochy zeleně zahradní a sadové. Oproti územní studii jsou rozšířeny plochy bydlení individuálního rozšířeny na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1.

Severní pozemky nad navrhovanými plochami bydlení individuálního nejsou dopravně napojeny, nebude na nich možno realizovat zástavbu, a proto jsou na nich stabilizovány plochy zeleně zahradní a sadové a to dle požadavků vlastníka pozemků. Pouze při záhumenní cestě j vymezena plocha bydlení individuálního. Pokud by vlastník v budoucnu změnil názor, může toto plochu využít pro výstavbu rodinného domu.

V západní části území při záhumenní cestě pod bytovým domem je vymezena plocha pro bydlení individuální, která bude dopravně napojena ze záhumenní cesty. V případě dohody s vlastníky bytového domu je možno uvažovat s výstavbou až 3 rodinných domů, kdy jeden rodinný dům bude napojen přes pozemky bytového domu.

Změnou jsou pro plochu transformace **T.4** stanoveny následující podmínky využití:

- dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro celu zastavitelnou plochu Z.5a "U kapličky" včetně pěšího propojení;
- napojení celé lokality „U kapličky“ na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní;
- realizace plochy zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství lokality „U kapličky“.

Změnou jsou pro zastavitelnou plochu **Z.5a** stanoveny následující podmínky využití:

- dopravní napojení lokality "U kapličky" přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní a dopravní propojení na záhumenní cestu na západě lokality;
- pěší propojení ulice Hlavní a záhumenní komunikace;
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní.

Změnou jsou pro zastavitelnou plochu **Z.5a** a plochu transformace **T.4** vymezeny následující veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

- veřejně prospěšná stavba určená k rozvoji dopravní infrastruktury označená **VD.3** pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „U kapličky“;
- veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury (řadů vodovodu, kanalizace a plynu) pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 označené **VT.6, VT.13 a VT.20**;
- veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji zelené infrastruktury pro zeleň všeobecnou v rámci plochy transformace T.4. označenou **VZ.1.**

Změnou je pro zastavitelnou plochu **Z5.3** stanovena následující etapizace:

- zastavitelná plocha Z.5a je podmíněna vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací napojujícího zastavitelnou plochu Z.5a přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní.

d) Úprava regulativu pro plochy zemědělské všeobecné - AU

Na základě požadavku obce byl upraven regulativ ploch zemědělských všeobecných (AU).

Jako nepřípustné využití území pro plochy AU byla doplněna nepřípustnost pozemků a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren.

Toto omezení je motivováno požadavkem nenarušení krajinného rázu nezastavěného území obce.

Úprava dokumentace na základě pokynů pro opakované veřejné projednání

Na základě pokynů pořizovatele byla dokumentace z měny upravena následovně.

e) Podmínka uzavření plánovací smlouvy v lokalitě Z5

(Pokyn - Zapracování podmínky uzavření plánovací smlouvy v lokalitě Z5.)

V souladu s § 81 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochu PS.1, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podmínky plánovacích smluv stanoví § 130 až § 132 stavebního zákona.

Plánovací smlouva je nástrojem, kterým se obec a stavebník dohodnou na podmínkách přípravy a realizace stavebního záměru, zejména na zajištění (vybudování a financování) veřejné infrastruktury vyvolané záměrem. Plánovací smlouva obecně představuje:

- Jasné vymezení závazků stran, zejména rozsahu a etapizace výstavby veřejné infrastruktury (např. komunikace, chodníky, veřejné osvětlení apod.).
- Finanční jistotu spočívající ve stanovení způsobu úhrady nákladů na veřejnou infrastrukturu (např. finanční příspěvek stavebníka, realizace na náklady stavebníka, převody apod.).
- Vytvoření předpokladů pro plynulejší povolovací procesy díky předem sjednanému zajištění související veřejné infrastruktury a součinnosti obce.
- Právní jistotu stran spočívající ve smluvním zajištění práv a povinností a minimalizaci rizika sporů při realizaci záměru.

Uplatnění plánovací smlouvy podporuje koordinovaný rozvoj území a transparentní rozdělení nákladů a odpovědností souvisejících s realizací stavebního záměru.

Územní plán stanovuje základní obsah plánovací smlouvy a základní podmínky pro její uzavření. Hranice plochy je vymezena tak, aby bylo možné smysluplně řešit funkční vazby v území a současně nedošlo k neodůvodněnému blokování rozvoje navazujících ploch.

Principem vymezení plochy je koordinace rozvoje území jako celku. Dělení vymezené plochy na dílčí části lze připustit pouze v odůvodněných případech, kdy bude zřejmé, že i dílčí plánovací smlouva je věcně smysluplná a dostatečná k zajištění práv a povinností stran při rozvoji území (zejména ve vztahu k potřebné veřejné infrastruktuře). Tím nesmí být dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy pro zbývající část plochy ani lhůta pro její uzavření. Aby nebylo území vymezené pro uzavření plánovací smlouvy dlouhodobě blokováno, stanovuje územní plán lhůtu pro její uzavření; marným uplynutím této lhůty podmínka uzavření plánovací smlouvy pozbývá platnosti.

Aby nebyl rozvoj vymezených ploch zcela znemožněn, je při neexistenci uzavřené plánovací smlouvy v těchto plochách přípustné umisťovat stavby a zařízení, provádět terénní úpravy a udržovací práce, které svou povahou neohrozí budoucí využití území. Jedná se zejména o drobné stavby podle přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to pouze tehdy, jsou-li v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

Na základě výše uvedeného byl do textové i grafické části ÚP byl doplněn požadavek na uzavření plánovací smlouvy pro zastavitelnou plochu Z.5a a plochu transformace T.4, včetně požadavků na obsah smlouvy a podmínek a lhůty pro její uzavření. Plánovací smlouva se vztahuje k pozemkům v ploše označené PS.1, zobrazené ve Výkrese 1 – Základní členění území.

V ploše PS.1 nelze umisťovat záměry do doby uzavření plánovací smlouvy nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její uzavření, s výjimkou drobných staveb, a to pouze tehdy, jsou-li v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu, kterou byla tato podmínka stanovena.

f) Cyklostezka Kuřim – Česká (v grafické části označena jako lokalita C)

(Pokyn - Zapracování cyklostezky Kuřim – Česká jako veřejně prospěšné stavby v návaznosti na trasu v katastru města Kuřimi)

Podkladem pro vymezení záměru je studie „Studie cyklostezky Medlánky – Česká – Kuřim“, zpracovaná společností ADOS v roce 2019.

Cílem studie bylo prověřit v řešeném území bezpečné a kapacitně vyhovující propojení pro cyklistickou dopravu mezi městskou částí Brno-Medlánky, Brno-Ivanovicemi, obcí Česká a městem Kuřim. Ve vazbě na širší dopravní vztahy jde o nadmístní propojení zázemí města Brna s vysokoškolským areálem Pod Palackého vrchem a s městem Kuřim, vedené převážně po západní straně silnice I/43. Záměr je určen zejména pro každodenní dojížďku do škol a zaměstnání; v úseku Česká–Kuřim může současně dočasně plnit funkci

trasy EuroVelo 4, a to do realizace chybějícího úseku v návaznosti na MÚK Česká (R43) ve stopě dlouhodobě sledované po východní straně silnice I/43.

Za tímto účelem byly vytipovány variantní trasy splňující požadavek na bezpečný cyklistický koridor a současně podporující co nejpřímější a sklonově příznivé vedení mezi dotčenými sídly. Zpřesnění tras v terénu bylo ovlivněno zejména návazností na stávající polní a lesní cesty a možností umístění nových úseků na pozemcích s předpokladem majetkoprávního vypořádání tak, aby budoucí realizace nebyla znemožněna a bylo zajištěno vedení komunikace s minimálním nebo vyloučeným provozem motorové dopravy.

Studií byly prověřovány tyto varianty:

- Trasa M1 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky (okrajem přírodního parku Baba)
- Trasa M2 Kuřim-Česká-Ivanovice-Řečkovice (okrajem přírodního parku Šiberná)
- Trasa M3 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky (varianta trasy M1 podél lesa)
- Trasa M4 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky přes Českou a Ivanovice)
- Trasa EV4 Kuřim-Česká-Lelekovice - výhledová trasa EV4 (dočasná varianta trasy v úseku Kuřim-Česká-Lelekovice)

V rámci studie byla doporučena trasa M4

Doporučenou páteřní trasu představuje varianta M4, která propojuje Kuřim – Českou – Brno-Ivanovice a Brno-Medlánky v relativně přímém a sklonově příznivém vedení. Trasa současně umožňuje napojení dalších obcí, resp. městských částí po trase (zejména Lelekovic a Řečkovic).

Trasa je vedena částečně po stávajících polních cestách; u nově navržených úseků je v maximální možné míře upřednostněno vedení po obecních pozemcích. Trasa začíná v křižovatce ulic Křížkovského – Zámecká v Kuřimi, kde navazuje na připravovaný úsek stezky Kuřim – Moravské Knínice (součást trasy KČT 5231). Následně pokračuje po ulicích U Rybníka a Podhoří. Přes ulice Brněnskou a Hojerovu je vedena do nově navrženého úseku podél Mozovského potoka. V místě výhledového křížení s trasou jižního obchvatu města přechází na obecní parcelu (ostatní plocha) a dále je vedena po historické cestě až na území obce Česká, kde se napojuje na účelovou komunikaci v oblasti zahrádek Pod Horou.

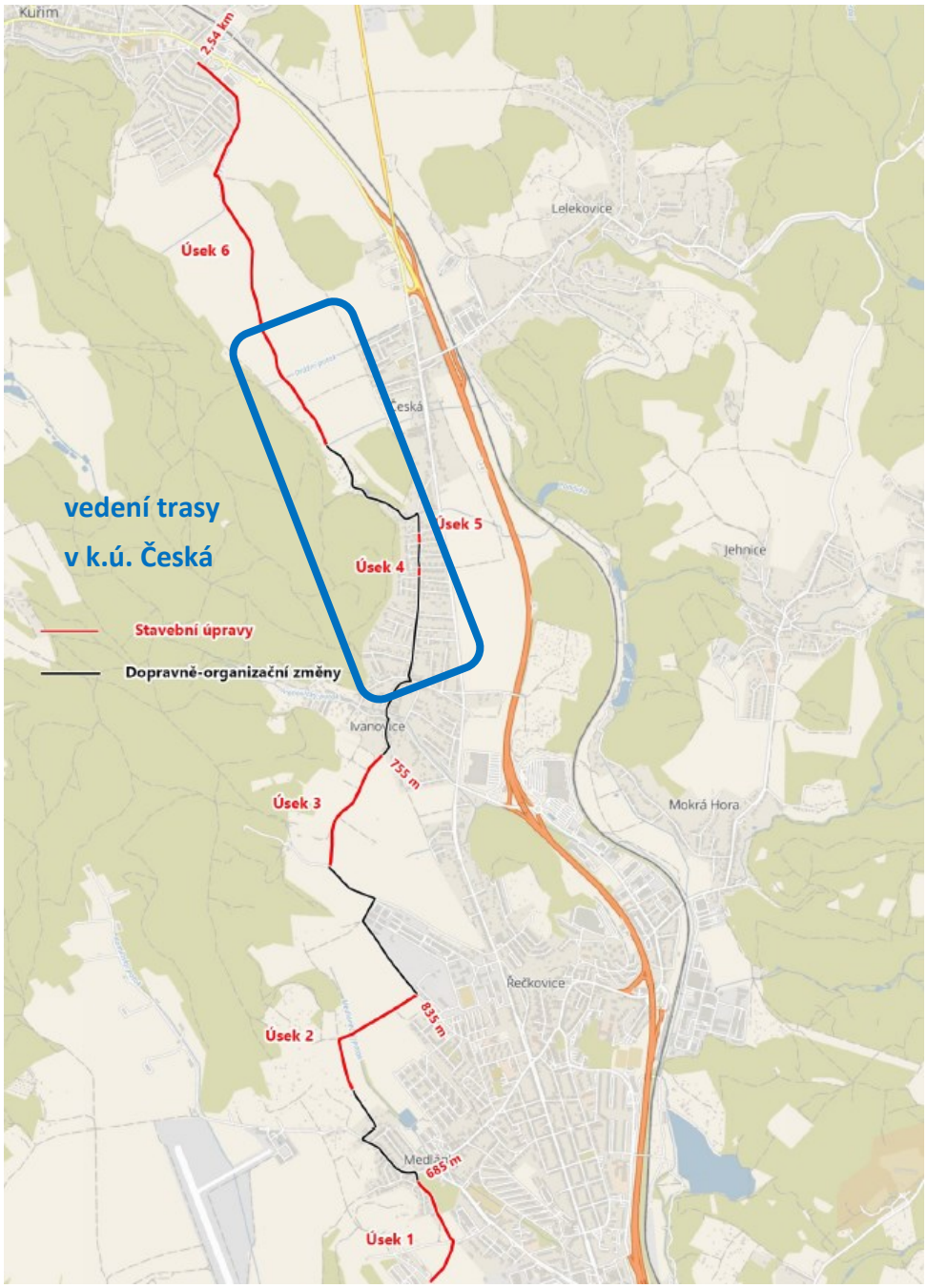
Navržené vedení trasy není v rozporu s rozvojovými záměry dotčených obcí a umožňuje budoucí zpřesnění dle konkrétního uspořádání území. Průchod územím obce Česká a městské části Brno-Ivanovice předpokládá lokální úpravy ulice Hatě, resp. jejího pokračování v obci Česká, a to zejména formou rozšíření stávajících chodníků při zachování jejich dosavadní dopravní funkce (úseky bez možnosti průjezdu motorové dopravy).

Pokračování ve směru na Brno-Řečkovice a Brno-Medlánky je vedeno přes ulici Pokorovu na stávající nezpevněnou polní cestu k ranči u Rezavé studánky. Uvedená cesta je v současnosti využívána převážně k rekreačním účelům (pěší a cyklisté) a je využitelná jako společná stezka pro pěší a cyklisty. Z převážné části je však vedena po soukromých pozemcích; realizace záměru je proto podmíněna vypořádáním majetkoprávních vztahů.

V katastru městské části Brno-Řečkovice je trasa vedena po stávajících zpevněných komunikacích s asfaltovým povrchem, a to v prodloužení ulic Terezy Novákové, resp.

Renčové. Přesná poloha nově navrženého propojení na ulici Vycházkovou je řešena v souladu s Územním plánem města Brna.

Koncový úsek trasy je veden ulicemi Vycházkovou, Turistickou a Hujíčkovou s pokračováním přes Zámecký park do prostoru východně od ulice Purkyňovy, tj. do jedné z rozvojových lokalit pod Palackým vrchem.



Přehledná situace doporučené varianty

Odůvodnění vymezení cyklostezky Kuřim – Česká – Brno

Cyklostezka Kuřim – Česká – Brno (Brno-Medlánky) je vymezena za účelem zajištění bezpečného a funkčního propojení sídel Kuřim, Česká a Brno pro nemotorovou dopravu. Vzhledem k poloze obce Česká v bezprostředním zázemí statutárního města Brna je intenzita každodenní dojížďky za prací, do škol a za službami dlouhodobě vysoká. Stávající vedení cyklistické dopravy po silniční síti, zejména po silnicích I/43 a II/385, není z hlediska bezpečnosti a prostorových parametrů vhodné pro souběžný provoz motorových vozidel a cyklistů.

Vymezení samostatné cyklostezky vytváří bezpečnou alternativu k individuální automobilové dopravě pro cesty na kratší vzdálenosti a podporuje každodenní dojížďku. Záměr přispívá ke snižování dopravní zátěže, emisí a hluku v sídlech, zvyšuje bezpečnost účastníků provozu a je v souladu s principy udržitelné mobility a udržitelného rozvoje území.

Koridor je veden převážně v návaznosti na stávající obslužné a účelové komunikace a po okrajích zemědělských pozemků. Zásah do zemědělského půdního fondu je omezen na nezbytný rozsah odpovídající liniové stavbě. Záměr nepředstavuje významný zdroj imisí ani jiných negativních vlivů; při následné projektové přípravě bude upřesněno technické řešení včetně doprovodné zeleně a minimalizace zásahů do okolí.

Vymezení koridoru v územním plánu je nezbytné k zajištění územní ochrany trasy a k provázání záměru s územními plány města Kuřimi, obce Česká a Statutárního města Brna. Bez vymezení by nebylo možné garantovat kontinuitu nadmístního cyklistického propojení, koordinovat navazující záměry v území ani zajistit realizovatelnost stavby včetně majetkoprávní přípravy.

Záměr je v souladu s cíli Politiky územního rozvoje České republiky (zejména priority 22, 23 a 27 a požadavky pro metropolitní rozvojovou oblast OB3 – Brno) i se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (zejména priority 8 a požadavky pro metropolitní rozvojovou oblast OB3 – Brno), které podporují rozvoj bezmotorové dopravy, zvyšování dopravní dostupnosti sídel v zázemí Brna a posilování bezpečných vazeb mezi sídly.

Odůvodnění vymezení cyklostezky jako veřejně prospěšné stavby

Cyklostezka Kuřim – Česká – Brno je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, protože zajišťuje dopravní obsluhu území ve veřejném zájmu – bezpečné a kapacitně vyhovující vedení nemotorové dopravy mezi sídly Kuřim, Česká a Brno, zejména pro každodenní dojížďku za prací, do škol a za službami.

Vymezení cyklostezky je způsobilé dosáhnout sledovaného cíle, neboť vytváří samostatnou a bezpečnou trasu oddělenou od intenzivního motorového provozu na silničních tazích (zejména II/385 a souvisejících navazujících komunikacích). Tím se snižuje riziko kolizí, zvyšuje bezpečnost účastníků dopravy a současně se zlepšují podmínky pro pravidelné využívání cyklistické dopravy.

V rámci přípravy záměru byly prověřeny varianty vedení trasy a byla zvolena varianta nejméně zatěžující území při zachování přímého a bezpečného propojení sídel. Vedení cyklistické dopravy pouze po stávajících komunikacích nebo po vzdálenějších účelových

cestách by nezajistilo srovnatelnou úroveň bezpečnosti ani časovou efektivitu, a tím by se míjel účel záměru. Vymezení koridoru v územním plánu je proto nezbytné k ochraně trasy, koordinaci navazujících záměrů a k zajištění realizovatelnosti.

Veřejný zájem na zajištění bezpečné a udržitelné dopravy a na koordinovaném rozvoji dopravní infrastruktury v ose Kuřim – Česká – Brno převažuje nad omezeními vyplývajícími z vymezení koridoru. Zásah do vlastnických práv je omezený, předvídatelný a přiměřený sledovanému cíli; konkrétní rozsah dotčení pozemků bude upřesněn v navazující projektové přípravě.

Vymezení cyklostezky jako veřejně prospěšné stavby zajišťuje potřebnou územní ochranu a umožňuje koordinaci s územními plány dotčených obcí a města Brna, čímž vytváří předpoklady pro kontinuální nadmístní cyklistické propojení.

Na základě výše uvedeného je změnou č. 4 ÚP Česká v západní části katastrálního území vymezen překryvný koridor pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno s označením CNU.1. Koridor je vymezen nad plochami územního plánu a zajišťuje adekvátní územní podmínky pro komfortní cyklistickou dopravu.
Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími zemědělskými plochami. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejných prostranství a částečně zasahuje do stávající lesní plochy.
Při realizaci cyklistické stezky je nutné vytvořit odpovídající prostor pro pohyb cyklistů v plochách veřejných prostranství bez bariérového efektu. Koridor zajišťuje i pěší průchodnost území. Cyklistickou stezku lze umisťovat v celém prostoru veřejného prostranství. Mimo plochy stávajících veřejných prostranství se stanovuje koridor o šířce 10 m. Koridor zahrnuje území potřebné k zajištění výstavby a řádného užívání cyklistické stezky, včetně nezbytných souvisejících zařízení a liniové doprovodné zeleně. V koridoru nelze do doby zpřesnění záměru provádět změny, které by zamezily jeho realizaci.
Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba a je zobrazen ve Výkrese 3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

g) Procentuální korekce pro výpočet základního počtu parkovacích stání

(Pokyn - Stanovit procentuální korekci pro výpočet základního počtu parkovacích stání pro stavby bydlení tak, aby se po stavebnících vyžadoval pro jednotlivé stavby zvýšený počet parkovacích stání dle vyhlášky č. 146/2024 Sb.)

Dne 31. 7. 2024 nabyla účinnosti vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která v § 7 stanovuje nové požadavky na počet parkovacích stání v návaznosti na přílohu č. 1 této vyhlášky. S účinností této vyhlášky již nelze pro stanovení počtu parkovacích stání použít normu ČSN 73 6110. Územní plán je proto povinen na tuto legislativní změnu reagovat. Nová vyhláška zásadně mění způsob stanovení potřeby parkování, když opouští princip vazby na počet a velikost bytových jednotek a stanovuje požadavek parkování podle podlahové plochy stavby.

Dopad změny právní úpravy

Podle dřívější praxe vycházející z ČSN 73 6110 byl počet parkovacích stání odvozován od velikosti bytové jednotky (např. 1 stání pro byt do 100 m² podlahové plochy, 2 stání pro byt nad 100 m²). Nová vyhláška stanovuje základní ukazatel 1 parkovací stání na každých 120 m² podlahové plochy. Praktickým důsledkem této úpravy je výrazné snížení minimálního požadovaného počtu parkovacích stání. Například u souboru tří bytových jednotek s celkovou podlahovou plochou 120 m² bylo dříve nutné zajistit tři parkovací stání, zatímco podle nové vyhlášky postačuje pouze jedno.

Tato změna vede ke značnému podhodnocení skutečné potřeby parkování, a to zejména v kontextu dlouhodobého trendu zvyšující se automobilizace. V praxi by docházelo k přesunu parkujících vozidel z pozemků stavebních záměrů do veřejného prostoru, který tuto zátěž zpravidla není schopen absorbovat, což by mělo za následek zhoršení kvality veřejných prostranství a obytného prostředí.

Specifika obce Česká

V podmínkách obce lze dlouhodobě sledovat vysokou míru automobilizace, kdy většina domácností disponuje dvěma či více osobními automobily. Odstavování vozidel ve veřejném prostoru je běžnou součástí každodenního provozu a při absenci odpovídající regulace vede k přenášení parkovací zátěže z nových stavebních záměrů do veřejných prostranství. Z tohoto důvodu je nezbytné stanovit v územním plánu zvýšenou procentuální korekci základního počtu parkovacích stání, která odpovídá místním podmínkám obce. Oprávněnost takového postupu potvrzuje rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023, podle něhož nelze v malých obcích uplatňovat stejné nároky na dopravu v klidu jako v centrech aglomerací s rozvinutou veřejnou hromadnou dopravou. V malých sídlech je třeba vycházet z vyšší intenzity individuální automobilové dopravy, a tomu odpovídajícím způsobem nastavit i regulaci parkování.

Urbanistická struktura obce Česká je charakteristická omezeným rozsahem veřejných prostranství schopných zajistit parkování mimo stavební pozemky. Reálně tuto funkci plní pouze ulice Hlavní, Nová a ulice v souboru Bau. V ostatních částech obce není kapacita veřejného prostoru pro dodatečné parkování k dispozici.

S ohledem na tyto skutečnosti je nezbytné potřebu parkování regulovat na úrovni územního plánu, a to v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 146/2024 Sb.

Právní základ a metodika výpočtu

Vyhláška č. 146/2024 Sb. v § 7 stanovuje, že:

- celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po uplatnění procentuální korekce,
- procentuální korekce může být stanovena v územním plánu,
- výsledný počet stání se zaokrouhluje na celá stání až po dokončení výpočtu.

Základní ukazatel pro bydlení činí 1 parkovací stání na 120 m² podlahové plochy, přičemž podlahová plocha je vymezena podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Stanovení procentuální korekce změnou č. 4 ÚP Česká

Územní plán Česká ani jeho změny nejsou vydány jako územní plán s regulačními prvky a tedy není možno uplatnit řešení parkování odlišné od vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhláška ale umožňuje stanovení procentuální korekce, která upravuje parkování odpovídající

místním podmínkám. Při uplatnění korekce je nutno zároveň zachovat rovnost podmínek pro jednotlivé typy ploch.

Změnou č. 4 ÚP Česká je stanovena tato procentuální korekce základního počtu parkovacích stání:

- 250 % pro záměry v návrhových plochách bydlení individuálního (BI),
- 200 % pro záměry ve stabilizovaných plochách bydlení individuálního (BI), bydlení hromadného (BH) a plochách smíšených obytných (SU).

Vyšší korekce v návrhových plochách reflektuje větší možnosti řešení parkování v rámci nových záměrů, zatímco snížená korekce ve stabilizovaném území zohledňuje omezení daná okolní zástavbou.

Korekci nelze uplatnit retroaktivně; vztahuje se výhradně na nové záměry. V případě nástaveb nebo přístaveb se do výpočtu započítává pouze podlahová plocha povolované části záměru. Do podlahové plochy se nezahrnují garáže, sklepy, společné chodby ani schodiště.

h) Minimální velikost stavebního pozemku definovaná v územním plánu

(Pokyn - Upravit minimální velikost stavebního pozemku definovanou v územním plánu tak, aby platila pro zastavitelné i stabilizované plochy pro bydlení, a to nejméně 500 m^2.)

V platném Územním plánu Česká byla velikost stavebního pozemku pro rodinný dům stanovena v rozmezí přibližně 500 – 1 200 m², přičemž ve výjimečných a odůvodněných případech byla připouštěna i jiná velikost stavebního pozemku. Praxe posledních let však ukázala, že stanovení horní hranice není z hlediska regulace rozvoje území funkční, neboť trend výstavby v obci směřuje k realizaci rodinných domů na co nejmenších pozemcích.

Současně dochází k přesunu stavební činnosti zejména do stabilizovaných ploch, kde nové záměry často neúměrně zatěžují stávající urbanistickou strukturu obce. Tento jev se postupně projevuje změnou charakteru zástavby z tradičně venkovské na zástavbu městského typu, což je v rozporu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí obce Česká.

Z hlediska zachování charakteru zástavby, ochrany kvality obytného prostředí a zajištění rovného přístupu k posuzování záměrů v plochách zastavitelných i stabilizovaných je proto nezbytné uplatňovat jednotnou podmínku minimální velikosti stavebního pozemku pro rodinný dům bez rozdílu typu plochy.

Změnou č. 4 Územního plánu Česká je proto zachován požadavek minimální velikosti stavebního pozemku pro záměr rodinného domu v hodnotě 500 m², a to bez ohledu jestli jde o záměr v zastavitelné nebo stabilizované ploše. Stanovení minimální velikosti stavebního pozemku rodinného domu je nutno chápat jako základní regulační nástroj podporující udržitelný rozvoj území a zachování urbanistických a sídelních hodnot obce.

i) Definice zastavitelnosti pozemku v územním plánu

(Pokyn - V plochách pro bydlení omezit zastavitelnost stavebních pozemků a doplnit definici zastavitelnosti pozemku, a to tak, aby zastavitelnost činila nejvíce 40 % disponibilního pozemku)

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v § 13 písm. o) zavádí novou definici zastavěné plochy stavby, kterou se rozumí: *„plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce*

obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžií a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Navazující ustanovení § 13 písm. p) dále stanoví, že *„zastavěnou plochou pozemku je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb umístěných na daném pozemku“*. Z uvedeného vyplývá, že nový stavební zákon jednoznačně váže výpočet zastavěnosti pozemku výhradně na zastavěné plochy staveb ve smyslu § 13 písm. o).

Pokud územní plán stanoví maximální míru zastavění pozemku 40 %, do tohoto výpočtu se nezapočítávají zpevněné plochy, jako jsou nekrytá parkovací stání, sjezdy ke komunikacím, chodníky nebo ostatní nezastřešené plochy bez obvodových svislých konstrukcí, neboť se nejedná o zastavěné plochy staveb ve smyslu stavebního zákona.

Současně je však z hlediska ochrany kvality obytného prostředí, mikroklimatu a udržitelného rozvoje nezbytné jasně vymezit také využití zbývající části stavebního pozemku. Původní zástavba v obci byla charakteristická zahradami s produkční funkcí; s proměnou životního stylu v příměstském území se tato funkce postupně oslabuje a je nahrazována zahradami s funkcí rekreační. To však nemění jejich zásadní význam pro stabilizaci mikroklimatu, vsakování srážkových vod a zachování kvality obytného prostředí.

Z tohoto důvodu územní plán stanovuje minimální podíl ploch zeleně u nových záměrů, a to nejméně 40 % z celkové výměry stavebního pozemku, a to jak v zastavitelných, tak ve stabilizovaných plochách. Zbývající část pozemku, maximálně 20 % jeho výměry, může být využita pro nezbytné zpevněné plochy související s obsluhou stavebního záměru.

Definice zastavitelnosti pozemku dle územního plánu

Zastavitelnost stavebního pozemku je poměr součtu zastavěných ploch staveb k celkové výměře stavebního pozemku. Maximální hodnota zastavitelnosti je stanovena na 40 %.

Současně musí být na stavebním pozemku zachován minimální podíl 40 % ploch zeleně a 20 % ploch pro zpevněné povrchy (komunikace, parkování, zpevněné vstupy apod.).

Toto vymezení zajišťuje vyvážený poměr mezi zastavěním, zelení a zpevněnými plochami a je nezbytné pro zachování kvality obytného prostředí obce.

j) Doplnit regulativ upravující minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu

(Pokyn - Doplnit regulativ upravující minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu o korektiv dle počtu povolovaných bytových jednotek, a to tak, že pro každou bytovou jednotku v rodinném domě se vyžaduje nejméně 300 m^2 stavebního pozemku a pro každou nebytovou jednotku 350 m^2 stavebního pozemku.)

Cílem navržené regulace je zabránit vzniku staveb, které jsou formálně označeny jako rodinné domy, avšak svým skutečným dispozičním a provozním uspořádáním odpovídají bytovým domům umísťovaným na velmi malých stavebních pozemcích. Typickým jevem jsou rodinné domy s více bytovými jednotkami s oddělenými vstupy, jejichž další dělení na malé byty (např. dispozice 2+0 se společnými kuchyňskými nebo hygienickými prostory) vede v konečném důsledku k vysoké koncentraci obyvatel na omezené ploše.

Tento způsob zástavby fakticky vytváří tzv. „malé bytové domy“, aniž by tomu odpovídaly územní podmínky a kapacita veřejné infrastruktury.

Podobné formy intenzivní zástavby představují v současné době dlouhodobý trend v bezprostředním zázemí velkých měst, zejména v aglomeraci města Brna. Jejich nekontrolovaný rozvoj má však významné dopady na dopravní infrastrukturu, parkování, technickou infrastrukturu, kapacity školství, zdravotnických a sociálních služeb, ale i na sociální strukturu obce jako fungujícího sídelního organismu. Z hlediska obce je zásadní rozdíl mezi bydlením jedné domácnosti v rodinném domě a souběžným bydlením většího počtu samostatně žijících osob s odlišnými nároky na veřejný prostor a služby.

Listina základních práv a svobod jako součást právního řádu České republiky nezakládá vlastníkovi stavebního pozemku právo na jeho neomezené zastavění bez ohledu na veřejné zájmy. Územní plán je oprávněným nástrojem, kterým obec vyvažuje zájmy vlastníků pozemků, investorů a obyvatel a stanovuje podmínky pro udržitelný a vyvážený rozvoj území.

Zpracovatel se proto podrobně zabýval vztahem mezi velikostí stavebního pozemku a počtem bytových a nebytových jednotek v rodinném domě. Původně zvažovaný požadavek minimální výměry 300 m² na jednu bytovou jednotku a 350 m² na jednu nebytovou jednotku byl vyhodnocen jako nepřiměřeně restriktivní. Na základě odborného posouzení byla navržena jeho úprava a sjednocení na hodnotu 250 m² stavebního pozemku na jednu bytovou nebo nebytovou jednotku.

Akceptací této hodnoty je vytvořen předpoklad, že i na menších stavebních pozemcích bude možné realizovat rodinné domy s dvěma bytovými jednotkami, aniž by docházelo k nadměrné hustotě zástavby a k nepřiměřenému zatížení území. Takto nastavená regulace odpovídá poloze obce Česká v bezprostředním zázemí města Brna a umožňuje vznik přechodové urbanistické struktury mezi kompaktní městskou zástavbou a tradiční zástavbou původní obce.

Územní plán stanovuje minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům ve výměře 500 m². Na takto velkém pozemku je možné maximálně realizovat:

- 2 bytové jednotky, nebo
- 1 bytovou jednotku a 1 nebytový prostor.

V případě záměru realizovat:

- 3 bytové jednotky, nebo
- 2 bytové jednotky a 1 nebytový prostor,

je nutné splnit podmínku minimální velikosti stavebního pozemku 750 m².

Navržené řešení představuje vyvážený kompromis mezi ochranou kvality obytného prostředí v obci, zajištěním únosného zatížení veřejné infrastruktury a zachováním přiměřených možností rozvoje stavebních pozemků.

Pro dokreslení řešené problematiky jsou následně uvedeny podstatné definice vyplývající ze současné legislativy

Definice rodinného domu (dle §13 c) zákona 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

Rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní

podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry

Definice bytu (podle stavebního zákona (283/2021 Sb.)

Byt - soubor místností, který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení

Bytem je jen to, co je stavebním úřadem zkolaudováno jako byt. Z hlediska veřejného práva je byt definován účelem užívání stavby, který stanoví stavební úřad v kolaudačním rozhodnutí nebo kolaudačním souhlasu. To znamená, že prostor může být vybaven jako byt (kuchyň, koupelna, WC), ale pokud není zkolaudován jako byt, právně bytem není.

Definice bytu (podle občanského zákoníku § 2236 odst. 1)

Podle § 2236 občanského zákoníku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k bydlení. Zákon zdůrazňuje zejména: samostatný vstup (soubor místností pod společným uzamčením), způsobilost k obývání, účelové určení k bydlení. Tato definice je soukromoprávní – rozhoduje faktický stav, tedy zda je prostor způsobilý k obývání (materiálně obytný prostor).

Podle § 2236 odst. 2 se stanovuje nájem jiného než obytného prostoru k bydlení. Pokud si pronajímatel a nájemce ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (např. ateliér, kancelář, nebytový prostor), pak: právní režim je stejný, jako by šlo o nájem bytu, skutečnost, že prostor není určen k bydlení, nesmí být na újmu nájemci.

Definice nebytového prostoru:

Nebytový prostor je část budovy určená ke komerčnímu nebo jinému než bytovému užívání. Nebytový prostor tvoří jednotku, která není určena k bydlení podle kolaudace a katastru nemovitostí. Nebytový prostor může být fyzicky obyvatelný, ale právně se řídí jiným režimem než byt, protože není jako byt zkolaudován. Může přitom vypadat jako byt, ale právně jde o nebytovou jednotku a nelze v něm přihlásit trvalé bydliště.

L Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 4 ÚP Česká se vymezují dvě plochy transformace **T.3** a **T.4**. Obě plochy transformace se nacházejí uvnitř zastavěného území. Vymezením ploch transformace dochází k úpravě využití zastavěného území, která je v souladu s koncepcí územního plánu a zároveň vytváří podmínky pro racionální utváření urbanistické struktury obce.

Zároveň je změnou upraveno využití stávající zastavitelné ploch **Z.5a** v souladu s územní studií Česká "Lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou v k.ú. Česká“, která byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti a schválena jako podklad pro změnu ÚP.

Změnou dochází k úpravě využití zastavitelné plochy v souladu s koncepcí územního plánu a jsou vytvořeny podmínky pro budoucí zastavění zastavitelné plochy Z.5a v návaznosti na plochu transformace T.4.

M Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje

Změnou č. 4 ÚP Česká je stanoven koridor dopravní infrastruktury pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno s označením CNU.1 vymezený nad plochami územního plánu zajišťující adekvátní územní podmínky pro komfortní cyklistickou dopravu ve vazbě na záměry cyklistické dopravy definované územními plány města Brna města Kuřim. Vymezený koridor je nadmístního významu a není řešen v ZÚR JMK včetně jejich aktualizací.

N Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Technická část změny se zabývá konverzí územního plánu do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

Věcná část změny pro veřejné projednání nepředstavovala nové zábory zemědělského půdního fondu nad rámec územního plánu a nebyl navržen žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Návrh pro opakované veřejné projednání doplnil vymezení koridoru pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká -Brno s označením CNU.1. Návrh tohoto koridoru částečně vyžaduje zábor zemědělského půdního a zábor ploch plnících funkci lesa.

Věcná část změny řeší 3 lokality:

A – lokalita je plochou transformace **T.5** , ve které dochází ke změně využití území z plochy bydlení individuálního na plochu občanského vybavení veřejného. Plocha je v zastavěném území a není zemědělským půdním fondem.

B – lokalita je tvořena zastavitelnou plochou **Z.5a** (mimo zastavěné území) a plochou transformace **T.4** (v zastavěném území). Cílem návrhu je vytvořit nový vstup do území v lokalitě „U kapličky“ doplněný novou plochou veřejné zeleně a založit nové veřejné prostranství ulice, které zajistí podmínky pro obsluhu ploch bydlení individuálního po stranách navrhované ulice. Zároveň jsou návrhem stabilizovány plochy zeleně zahradní a sadové a to na základě požadavků vlastníků pozemků.

C – koridor pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká -Brno s označením **CNU.1**

Koridor je vymezen v západní části katastrálního území. Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími zemědělskými plochami. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejnými prostranství a částečně zasahuje do stávající lesní plochy.

Zhodnocení návrhu změny v lokalitě B z hlediska záboru zemědělské půdy dle § 3 Vyhlášky č.271/2019

Obě plochy transformace **T4** a **T5** se nacházejí v zastavěném území a nejsou vedeny jako ZPF a tedy nedochází k záboru ZPF.

Plocha Z.5a zhodnocení dle § 3 Vyhlášky č.271/2019

Požadované body dle vyhlášky a) až g) jsou obsaženy v Tabulce 2 dle Vyhlášky č.271/2019

h) Návrhem není dotčena síť účelových komunikací nebo polních cest sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků.

i) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější podle §5 odst. 1 zákona.

Změna využití v zastavitelné ploše **Z.5a** „U kapličky“ je navržena v lokalitě, která již byla v územním plánu vymezena. Změnou je navrženo pouze jiné uspořádání ploch v již dříve vymezené zastavitelné ploše.

Změnou je řešeno využití pozemků pro výstavbu bydlení individuálního. Na jižní hraně těchto pozemků je vymezena nová ulice, která je na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Je navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území přes plochu transformace **T.4.**

Na pozemcích jižně od nové ulice je navržena stabilizace ploch zeleně zahradní a sadové. Pouze ve východní části území jsou vymezeny plochy bydlení individuálního. Vlastník pozemků nesouhlasil s větším rozsahem ploch bydlení. Severní pozemky nad navrhovanými plochami bydlení individuálního nejsou dopravně napojeny a nebude na nich možno realizovat zástavbu. Vlastník pozemku nesouhlasil s využitím svých pozemků pro budoucí výstavbu, a proto jsou tyto plochy ponechány v plochách zeleně zahradní a sadové. Pouze při záhumenní cestě je vymezena plocha pro bydlení individuální. Pokud by vlastník v budoucnu změnil názor, může tuto plochu využít pro výstavbu rodinného domu. V západní části území při záhumenní cestě pod bytovým domem je vymezena plocha pro bydlení individuální, která bude dopravně napojena ze záhumenní cesty.

Předložené změny byly z hlediska záboru ZPF porovnány s původním řešením územního plánu a to formou tabulek, z kterých vyplývá:

- Rozsah zastavitelné plochy není změnou měněn.
- Navržené řešení předpokládá menší zábor ZPF.

Původní řešení předpokládalo zábor 1,88 ha zemědělských ploch I. třídy ochrany. Navrhované řešení změnou představuje zábor 1,30 ha zemědělských ploch I. třídy ochrany. Navrhované řešení snižuje zábor kvalitní zemědělské půdy (I. třídy ochrany) o 0,58 ha. To je způsobeno ponecháním části ploch jako ploch zeleně zahradní a sadové.

Navržené řešení změnou je z hlediska ochrany ZPF podstatně výhodnější než původní řešení územního plánu.

Zhodnocení návrhu změny v lokalitě C, koridor pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká -Brno s označením CNU.1, z hlediska záboru zemědělské půdy dle § 3 Vyhlášky č.271/2019

Koridor je vymezen v západní části katastrálního území Česká. Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími zemědělskými plochami. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejnými prostranství a částečně zasahuje do stávající lesní plochy.



Průběh koridoru pro cyklostezku Kuřim – Česká – Brno

Označení změny	Navržené využití	Celková výměra záměru (ha)	Stávající funkční využití	Stávající funkční využití (ha)	zábor (ha)	poznámka
CNU.1	koridor pro cyklistickou stezku Kuřim - Česká - Brno	1,14	ZPF	0,39	0,39	ZPF II. tř. ochrany
			veřejné prostranství	0,70		stávající
			lesní pozemky	0,05	0,05	les hospodářský
Celkem		1,14		1,14	0,44	

Dotčené území záměrem cyklostezky Kuřim – Česká – Brno

Zhodnocení návrhu změny z hlediska záboru zemědělské půdy dle § 3 Vyhlášky č.271/2019

Předmětem záboru ZPF je pouze severní část navrženého koridoru. Požadované body dle vyhlášky a) až g) jsou obsaženy v Tabulce dle Vyhlášky č.271/2019.

h) Návrhem není dotčena síť účelových komunikací nebo polních cest sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků.

i) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější podle §5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 183/2024 Sb.

Popis záměru, který je předmětem záboru ZPF

Koridor je v této části je veden v poloze odpovídající zaniklé polní cesty na p.č. 507/37 a 524/17. Pozemky jsou ve vlastnictví města Kuřim. Přilehlé pozemky k této bývalé polní cestě jsou v soukromém vlastnictví. Územní plán stanovuje pro tento koridor vedený na zemědělských plochách prostor v šířce 10 m. V rámci koridoru se předpokládá umístění cyklostezky a souvisejících staveb zajišťující bezpečnou cyklistickou dopravu. Podél cyklostezky se předpokládá umístění aleje. Přesná šíře záměru není dosud známa a parametry stavby cyklostezky budou stanoveny v navazující dokumentaci.

Koridor ze severní strany navazuje na koridor pro cyklistickou dopravu vymezený v ÚP Kuřim v šíři 10 m. Vymezený koridor kopíruje původní polní cestu a předpokládá podél cyklostezky realizaci aleje. Z jižní strany koridor navazuje na stávající cestu vedoucí z České k plochám individuální rekreace vymezenými pod Babou a pokračuje jižním směrem.

Prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení

Cyklostezka Kuřim – Česká – Brno (Brno Medlánky) je vymezena za účelem zajištění bezpečného a funkčního propojení sídel Kuřim, Česká a Brno pro nemotorovou dopravu. Vzhledem k poloze obce Česká v bezprostředním zázemí statutárního města Brna je intenzita každodenní dojížďky za prací, do škol a za službami dlouhodobě vysoká. Stávající vedení cyklistické dopravy po silniční síti, zejména po silnicích I/43 a II/385, není z hlediska bezpečnosti a prostorových parametrů vhodné pro souběžný provoz motorových vozidel a cyklistů.

Vymezení samostatné cyklostezky vytváří bezpečnou alternativu k individuální automobilové dopravě pro cesty na kratší vzdálenosti a podporuje každodenní dojížďku. Záměr přispívá ke

snižování dopravní zátěže, emisí a hluku v sídlech, zvyšuje bezpečnost účastníků provozu a je v souladu s principy udržitelné mobility a udržitelného rozvoje území.

Koridor je veden převážně v návaznosti na stávající obslužné a účelové komunikace a po okrajích zemědělských pozemků. Zásah do zemědělského půdního fondu je omezen na nezbytný rozsah odpovídající liniové stavbě. Záměr nepředstavuje významný zdroj imisí ani jiných negativních vlivů; při následné projektové přípravě bude upřesněno technické řešení včetně doprovodné zeleně a minimalizace zásahů do okolí.

Vymezení koridoru v územním plánu je nezbytné k zajištění územní ochrany trasy a k provázání záměru s územními plány města Kuřimi, obce Česká a Statutárního města Brna. Bez vymezení by nebylo možné garantovat kontinuitu nadmístního cyklistického propojení, koordinovat navazující záměry v území ani zajistit realizovatelnost stavby včetně majetkoprávní přípravy.

Záměr je v souladu s cíli Politiky územního rozvoje České republiky (zejména priority 22, 23 a 27), se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (zejména priority 8) a požadavky pro metropolitní rozvojovou oblast OB3 – Brno, které podporují rozvoj bezmotorové dopravy, zvyšování dopravní dostupnosti sídel v zázemí Brna a posilování bezpečných vazeb mezi sídly.

Prokázání nejvýhodnějšího řešení.

Záměr byl prověřován „Studii cyklostezky Medlánky – Česká – Kuřim“, zpracovanou společností ADOS v roce 2019.

Cílem studie bylo prověřit v řešeném území bezpečné a kapacitně vyhovující propojení pro cyklistickou dopravu mezi městskou částí Brno Medlánky, Brno Ivanovicemi, obcí Česká a městem Kuřim. Ve vazbě na širší dopravní vztahy jde o nadmístní propojení zázemí města Brna s vysokoškolským areálem Pod Palackého vrchem a s městem Kuřim, vedené převážně po západní straně silnice I/43. Záměr je určen zejména pro každodenní dojížďku do škol a zaměstnání; v úseku Česká–Kuřim může současně dočasně plnit funkci trasy EuroVelo 4, a to do realizace chybějícího úseku v návaznosti na MÚK Česká (R43) ve stopě dlouhodobě sledované po východní straně silnice I/43. Studií byly prověřovány tyto varianty:

- Trasa M1 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky (okrajem přírodního parku Baba)
- Trasa M2 Kuřim-Česká-Ivanovice-Řečkovice (okrajem přírodního parku Šiberná)
- Trasa M3 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky (varianta trasy M1 podél lesa)
- Trasa M4 Kuřim-Česká-Ivanovice-Medlánky přes Českou a Ivanovice)
- Trasa EV4 Kuřim-Česká-Lelekovice - výhledová trasa EV4 (dočasná varianta trasy v úseku Kuřim-Česká-Lelekovice)

V rámci studie byla doporučena trasa M4, která propojuje Kuřim – Českou – Brno Ivanovice a Brno Medlánky v relativně přímém a sklonově příznivém vedení. Trasa současně umožňuje napojení dalších obcí, resp. městských částí po trase (zejména Lelekovic a Řečkovic).

Prokázání veřejného zájmu na plochách II. třídy ochrany ZPF

Vymezení koridoru cyklostezky na plochách zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany je odůvodněno existencí převažujícího veřejného zájmu, a to ve smyslu § 5 odst. 1 a § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Navrhovaný záměr představuje veřejně prospěšnou dopravní infrastrukturu nadmístního významu, jejímž cílem je zajištění bezpečné, kapacitně vyhovující a dlouhodobě udržitelné obsluhy území formou bezmotorové dopravy.

Záměr umožňuje realizaci cyklostezky propojující město Kuřim, obec Česká a statutární město Brno, čímž vytváří funkční osu každodenních pracovních, školních a obslužných vazeb v metropolitním zázemí Brna. Vedení trasy mimo silniční koridory s intenzivním provozem motorové dopravy je nezbytné z hlediska ochrany života a zdraví účastníků dopravy a naplnění principu prevence dopravních rizik. Alternativní vedení cyklistické trasy po stávajících silnicích I. a II. třídy nelze považovat za rovnocenné řešení, neboť nesplňuje požadavky na bezpečnost, kontinuitu ani kvalitu cyklistické infrastruktury.

Severní část koridoru, která je předmětem záboru zemědělského půdního fondu, navazuje na koridor cyklistické dopravy vymezený v územním plánu města Kuřimi a představuje reálnou a územně proveditelnou trasou. Jiné technicky realizovatelné a územně méně zatěžující řešení, které by při zachování kontinuity trasy, bezpečnosti provozu a funkční návaznosti na navazující území eliminovalo dotčení ZPF, nebylo v řešeném území identifikováno.

Navržený zábor ZPF je rozsahem minimalizován a odpovídá charakteru liniové stavby. Koridor je veden v návaznosti na zaniklé polní cesty. Součástí záměru je realizace doprovodné liniové zeleně ve formě stromořadí, která přispěje ke zmírnění negativních dopadů na půdní fond, zlepší mikroklimatické podmínky krajiny, podpoří ekologickou stabilitu území a vhodně rozčlení rozsáhlé bloky zemědělské půdy.

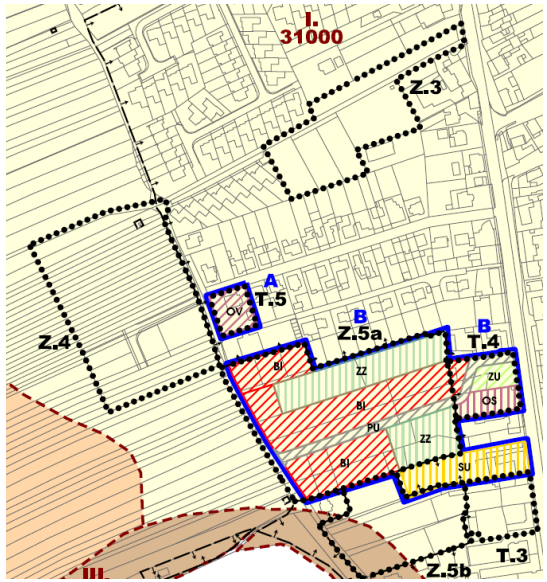
Záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, zejména s prioritami č. 22 (zlepšení dopravní dostupnosti), č. 23 (podpora udržitelných forem dopravy) a č. 27 (snižování dopravní zátěže a environmentálních rizik), a dále se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, zejména s prioritou č. 8, která podporuje rozvoj bezmotorové dopravy a zvyšování kvality dopravních vazeb v metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že veřejný zájem na realizaci cyklostezky jednoznačně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž navržené řešení splňuje požadavek nezbytnosti, minimalizace zásahu i proporcionality ve smyslu platné právní úpravy.

Koridor cyklostezky je změnou územního plánu vymezen jako veřejně prospěšná stavba a je graficky vymezen ve Výkrese 3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

Zábor ZPF plocha Z.5a – Tabulka dle vyhlášky č. 271/2019

Označení	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, s následnou rekultivací	Informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně před vodní erozí	Informace podle § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.5a	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,17	1,17		0			0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,13	0,13					0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)	0,00						0,0	ne	ne	ne	
Celkem		**1,30**	**1,30**					0,00				





Zábor ZPF– plocha Z.5a - původní řešení dle ÚP Česká

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Plocha lokality (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	zastavěné území obce (ha)
					I.	II.	III.	IV.	V.		
Z.5a	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,63	1,63	orná, zahrada	1,67						0,00
	Plochy zeleně všeobecné (ZZ)	0,12	0,00	zahrada	0,00						0,00
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,21	0,21	orná, zahrada	0,21						0,00
Celkem		1,96	**1,88**		**1,88**						0,00

Zábor ZPF– plocha Z.5a - dle Změny č. 4 ÚP Česká

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Plocha lokality (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	zastavěné území obce (ha)
					I.	II.	III.	IV.	V.		
Z.5a	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,17	1,17	orná, zahrada	1,17						0,00
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,13	0,13	orná, zahrada	0,13						0,00
	Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)	0,66	0,00	zahrada	0,00						0,00
Plochy smíšené obytné (SU)		jsou změnou ponechány jako stabilizované – nepředstavují zábor ZPF									
Celkem		1,96	**1,30**		**1,30**		0				0,69

Zábor ZPF– koridor CNU.1 – Tabulka dle vyhlášky č. 271/2019

Označení	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, s následnou rekultivací	Informace o závlahách	Informace o odvodnění (meliorace)	Informace o existenci staveb k ochraně před vodní erozí	Informace podle § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
CNU.1	Koridor pro cyklistickou stezku Kuřim - Česká - Brno	0,39		0,39				0,0	ne	ano	ne	Plocha nebyla v územním plánu pro stanovenou funkci navržena
Celkem		**0,39**	**x**	**0,39**				**0,00**				

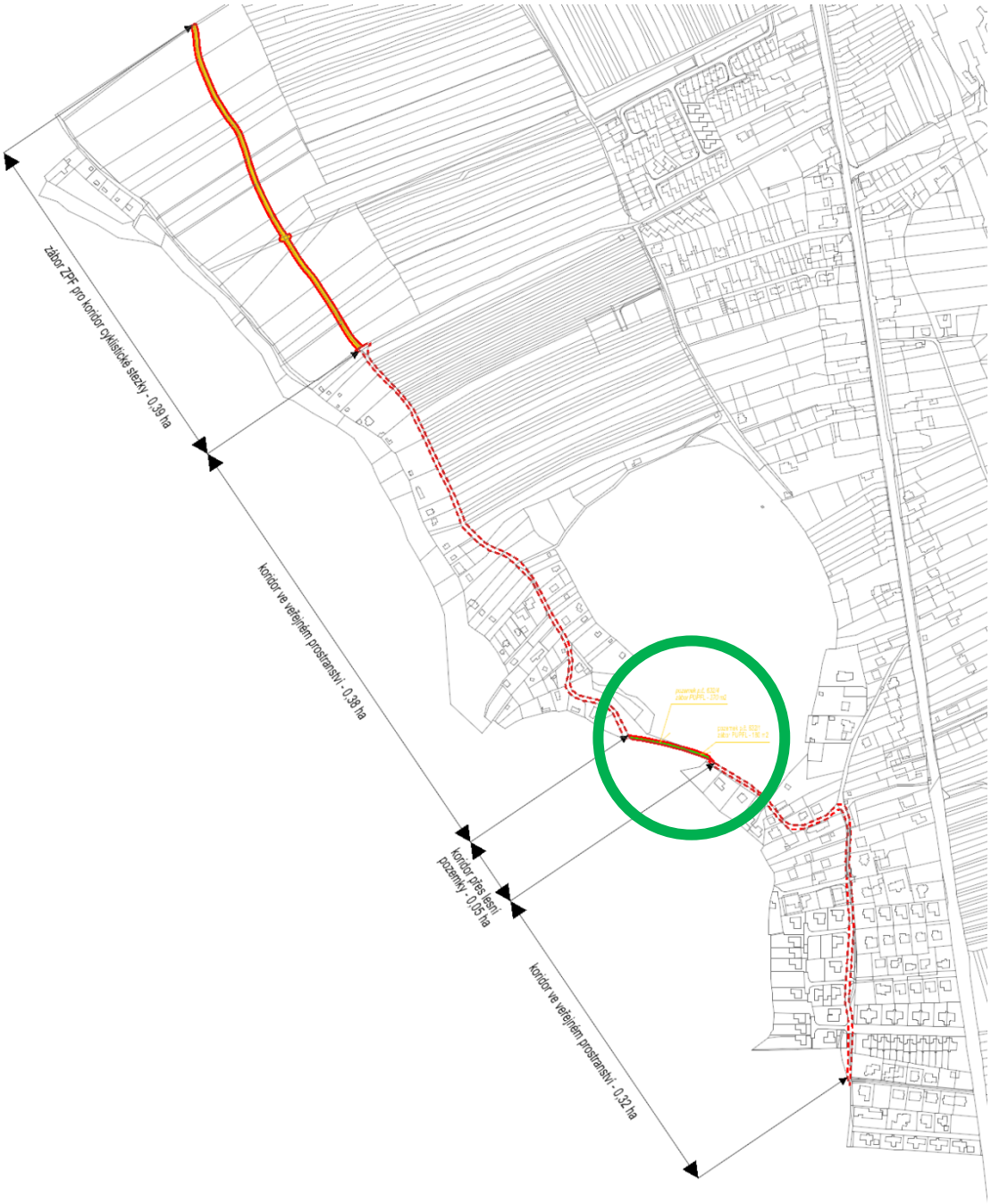
Celkový zábor ZPF Změna č.4 ÚP Česká – Tabulka dle vyhlášky č. 271/2019

Označení	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, s následnou rekultivací	Informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně před vodní erozí	Informace podle § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.5a	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,17	1,17		0			0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,13	0,13					0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)	0,00						0,0	ne	ne	ne	
CNU.1	Koridor pro cyklistickou stezku Kuřim - Česká - Brno	0,39		0,39				0,0	ne	ano	ne	Plocha nebyla v územním plánu pro stanovenou funkci navržena
Celkem		**1,69**	**1,30**	**0,39**				**0,00**				

Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Pozemky PUPFL jsou dotčeny pouze dílčí změnou spočívající ve vymezení koridoru pro cyklostezku Kuřim – Česká – Brno jako nadmístní trasy.

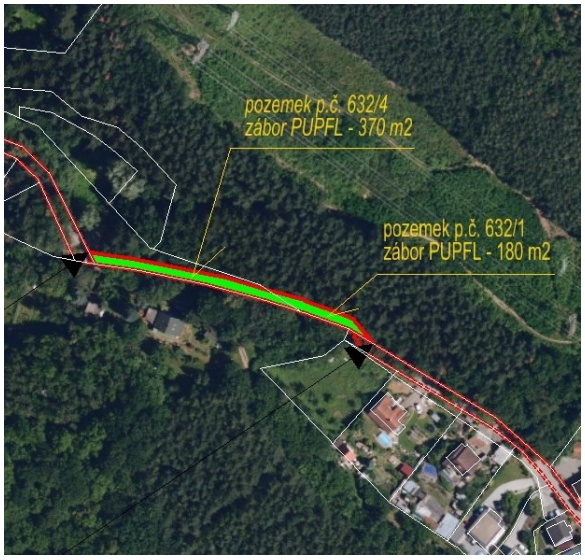
Koridor je vymezen v západní části katastrálního území. Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími zemědělskými plochami. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejnými prostranství a částečně zasahuje do stávající lesní plochy (PUPFL).



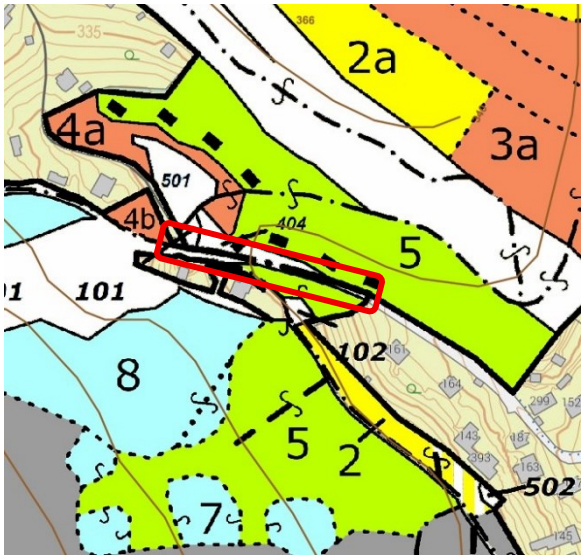
Průběh koridoru pro cyklostezku Kuřim – Česká – Brno

Celkové vymezeni koridoru pro cyklistickou stezku Kuřim - Česká - Brno

Označení změny	Navržené využití	Celková výměra (ha)	Stávající funkční využití	Stávající funkční využití (ha)	PUFL (ha)	poznámka
CNU.1	koridor pro cyklistickou stezku Kuřim - Česká - Brno	1,14	ZPF	0,39		ZPF – II. tř.
			veřejné prostranství	0,70		
			lesní pozemky	0,05	0,05	les hospodářský
		1,14		1,14	0,05	



Detail záboru pozemků PUPFL (ortofoto + KN)



Porostní mapa

Tabulka předpokládaného záboru PUPFL

Parcela	k.ú.	Druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra záboru (ha))	Typ záboru	Důvod záboru	Poznámka
6321/1	Česká u Brna	lesní pozemek	12,048	0,018	trvalý	zpřesnění trasy komunikace	převážně na stávající cestě
6321/4	Česká u Brna	lesní pozemek	0,253	0,037	trvalý	zpřesnění trasy komunikace	převážně na stávající cestě
Celkem				0,050			

Identifikace dotčených pozemků

- parcelní čísla: 632/1, 632/4;
- katastrální území: Česká u Brna;
- druh pozemku dle KN: lesní pozemek;
- skutečný stav: část lesa, kde se v trase se nachází dlouhodobě užívaná nezpevněná cesta šířky cca 3–4 m.

Rozsah a charakter záboru

- celková výměra záboru: 0,05 ha;
- typ záboru: trvalý;
- důvod záboru: rozšíření a zpřesnění trasy komunikace, která je již dnes fakticky využívána jako přístupová cesta k pozemkům rodinné rekreace;
- zásah do lesního porostu: minimální – většina záboru leží na stávající cestě bez souvislého porostu.





Navržená změna územního plánu řeší úpravu trasy pro nadmístní cyklo komunikaci v katastrálním území Česká u Brna, na pozemcích 632/1 a 632/4. Jedná se o stabilizovanou trasu dlouhodobě užívané nezpevněné cesty, která je v terénu patrná a slouží jako přístupová komunikace k pozemkům rodinné rekreace. Celkový rozsah záboru činí 0,050 ha. Zábor je navržen jako trvalý, a to výhradně pro účely dopravní infrastruktury. Většina záboru se nachází na stávající cestě bez souvislého lesního porostu.

Kategorizace lesa (SLT / LVS) - typické pro tuto oblast

- SLT: 3K – dubová bučina kyselá;
- LVS: 3. lesní vegetační stupeň;
- funkce lesa: produkční, doplňkově rekreační (okraj obce).

Vyhodnocení dopadů na lesní hospodářství

- záborem nedojde k fragmentaci lesa ani narušení jeho celistvosti;
- zábor nenaruší odtokové poměry, protože komunikace kopíruje stávající terénní trasu;
- nebude dotčena protipovodňová funkce ani půdoochranná funkce lesa;
- zásah nevyvolá potřebu nových lesních cest ani změn v LHP/LHO.

Záborem nedochází k fragmentaci ani narušení prostorové stability lesa. Produkční funkce lesa nejsou významně dotčeny. Zásah nevyvolá potřebu nových lesních cest ani změn v lesním hospodářském plánu.

Odůvodnění nezbytnosti záboru

- komunikace je jediným možným propojením pro realizaci cyklistické stezky, která navazuje na severu a jihu na vymezené stávající plochy veřejných prostranství, která zajišťují obsluhu přilehlých staveb pro rodinnou rekreaci;

- trasa je stabilizovaná, dlouhodobě užívaná a v terénu existuje;
- alternativní vedení mimo les není dle místních podmínek technicky možné;
- zábor je minimální a omezen pouze na nezbytnou šířku komunikace.

Zábor je nezbytný pro zajištění nadmístní cyklistické dopravy a pro legalizaci stávajícího faktického stavu. Alternativní vedení komunikace mimo les není technicky možné. Rozsah záboru je minimalizován na nezbytnou šířku komunikace.

Soulad s právními předpisy

- zábor je v souladu s § 13 odst. 1 zákona 289/195 Sb., v aktuálním znění – nezbytný pro veřejně prospěšnou stavbu;
- funkce lesa jsou dotčeny v minimálním rozsahu;
- zábor bude projednán s orgánem státní správy lesů (SSL);
- v případě realizace stavby bude požadováno odnětí PUPFL dle § 15.

Zábor je v souladu s § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., v aktuálním znění, neboť je nezbytný pro veřejně prospěšnou stavbu. Při realizaci stavby bude postupováno dle § 15 téhož zákona (odnětí PUPFL). Zábor bude projednán s orgánem státní správy lesů.

Závěr vyhodnocení

Navržený zábor lesa o výměře 0,05 ha na pozemcích 632/1 a 632/4 v k.ú. Česká u Brna je:

- nezbytný pro realizaci nadmístní dopravní infrastruktury – cyklistické trasy; veřejný zájem spočívající v realizaci veřejné infrastruktury zde výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany PUPF;
- minimální vzhledem k technickým podmínkám;
- situován na stávající cestě;
- bez významných dopadů na funkce lesa;
- v souladu s požadavky lesního zákona a metodikou MŽP.

Kontrolní list

Katastrální území:	Česká u Brna
Dotčené parcely:	632/1, 632/4
Druh pozemků:	lesní pozemky
Celková výměra záboru:	0,050 ha
Typ záboru:	trvalý
Účel:	dopravní infrastruktura – nadmístní
Existující stav:	stávající nezpevněná cesta
Zásah do porostu:	minimální
Fragmentace lesa:	nevzniká
Alternativní	řešení: neexistuje – technicky nemožné
Soulad s LHP/LHO:	ano, nedochází k narušení hospodářských celků
Soulad s lesním zákonem:	ano (§ 13, § 15)
Vyžaduje odnětí PUPFL:	ano v navazujícím řízení
Vyžaduje kompenzace:	dle rozhodnutí SSL v řízení o odnětí

O1 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro veřejné projednání

1. Spolek „Spokojené Díly, z.s.“ Foglarova 1817, Kuřim (č.j. MK/6910/25/OI)

Námitky:

1. **Koridor pro I/73 a MUK Česká**

   Dle této změny není zcela jasné, zdali MUK Česká, jež by měla navázat na plánovaný Jižní obchvat Kuřimi, je v souladu s poslední verzí TES I/73 od společnosti HBH.

   Vyhodnocení: nevyhovuje se

   Odůvodnění:

   Uvedení Územního plánu Česká do souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a č.2 je řešeno „Změnou č. 3 územního plánu Česká“. Tato dokumentace je projednávána zkráceným postupem a v současnosti je ve fázi po veřejném projednání, ale zatím pořizování nebylo ukončeno.

   Technické a věcné řešení změny č. 4 se nedotýká věcí řešených „Změnou č. 3 územního plánu Česká“. Vydáním Změny č. 3 bude uveden územní plán do souladu se ZÚR JMK i do jednotného standardu.

2. **Převzetí ZUR JMK do ÚP Česká**

   Bez detailního posouzení negativních vlivů komunikace I/73 a plánovaného jižního obchvatu Kuřimi v SEA není možné změny související s aktualizací ZUR JMK do ÚP obcí provádět.

   Vyhodnocení: nevyhovuje se

   Odůvodnění:

   Pořizovatel v souladu s požadavky § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona, ještě před rozhodnutím zastupitelstva obce Česká o pořízení změny č. 4 zkráceným postupem, opatřil Stanovisko OŽP k otázce, zda má být návrh změny č. 4 podroben posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Z tohoto Stanoviska OŽP se jednoznačně podává, že změnou č. 4 nebudou vymezeny plochy ani koridory, které by mohly mít významný vliv na životní prostředí nebo zdraví obyvatel a dále, že se v řešeném území neuvažuje se zásadní přeměnou či značným rozvojem, které by měly mí vliv na životní prostředí. Uvedení Územního plánu Česká do souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a č.2 je řešeno „Změnou č. 3 územního plánu Česká“.

   Tato dokumentace je projednávána zkráceným postupem, v současné době je ve fázi po veřejném projednání, pořizování nebylo zatím ukončeno.

   Technické a věcné řešení změny č. 4 se nedotýká věcí řešených „Změnou č. 3 územního plánu Česká“. vydáním změny č. 3 bude uveden územní plán do souladu se ZÚR JMK a to v jednotném standardu.

3. **Zrušení sekce“ Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení“**

   Není zcela jasné, proč se tato část ze znění ÚP Česká ruší. Chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních.

Vyhodnocení: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení“ nejsou zrušeny, změnou však dochází k jejich zařazení do jiné části výroku územního plánu, což je podrobně popsáno v odůvodnění územního plánu v kapitole K.1

Tato změna vyplývá z převedení územního plánu do jednotného standardu dle aktuální legislativy – technická změna ÚP. Technická změna řeší konverzi územního plánu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna je zpracována dle Metodického pokynu MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu.

Na straně 9 odůvodnění je uvedeno:

V původní verzi územního plánu byla v hlavním výkrese graficky vyjádřena překryvná omezení, která se týkala části vymezených ploch. Jednotný standard takovou regulaci neumožňuje, a proto bylo nutno překryvnou regulaci promítnout do výroku územního plánu.

V územním plánu byla graficky vyjádřena omezení v hlavním výkrese - Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení.

Změnou bylo grafické vyjádření regulace překryvnou funkcí z hlavního výkresu vypuštěno a bylo nahrazeno textem vloženým v úvodu kapitoly F. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“ (strana 17).

2. NET4GAS, Na hřebenech II 1718/8, Praha 4 (č.j.MK/84900/24/OI, č.j. MK/84376/24/OI), č.j. MK/84901/24/OI - věcně shodné přípisy)

Bez připomínek.

3. GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem č.j. MK/86644/24/OI

Nemá námitky.

4. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno (č.j. MK/87029/24)

Neuplatňuje žádné připomínky.

O2 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro opakované společné a veřejné projednání

Nebyla uplatněna žádná připomínka.

1. **Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, Brno (č.j. MK/39707/26)**

   Neuplatňuje žádné připomínky.

2. **NET4GAS, Na hřebenech II 1718/8, Praha 4 (č.j.MK/32111/26/OI)**

   Bez připomínek.

P Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna územního plánu pro veřejné projednání byla zpracovaná v prostředí MicroStation. Výstup z tohoto prostředí byl převeden do univerzálního datového formátu *.dxf v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb. a Metodickým pokynem MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu.

Změna územního plánu pro opakované veřejné projednání byla převedena do prostředí GIS. Vektorová data byla zpracována v datového formátu ESRI Shapefile v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., „O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu“ a s přihlédnutím k „Metodickému pokynu MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu“.

Před projednáním Změny č. 4 ÚP Česká byly standardizované jevy zkontrolovány elektronickým kontrolním nástrojem ETL. Návrh Změny ÚP je v souladu se standardem zpracování územních plánů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., „O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu“

Q Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚP Česká a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Česká obsahuje:

Textová část odůvodnění		**52 stran**
Počet výkresů připojené grafické části odůvodnění územního plánu:		**7**
4	Koordinační výkres	1 : 5 000
5	Širší vztahy	1 : 50 000
6	Předpokládaný zábor půdního fondu	1 : 5 000
7	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
8	Koncepce technické infrastruktury – zásobení vodou	1 : 5 000
9	Koncepce technické infrastruktury – odkanalizování a protipovodňová opatření	1 : 5 000
10	Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5 000