

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

## TELNICE

okr. Brno - venkov



### II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Obecní úřad Telnice, Růžová 243 , 664 59 Telnice  
Objednatel: Obec Telnice, Růžová 243 , 664 59 Telnice  
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík  
Číslo zakázky: 883  
Datum zpracování: 04/2018  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. Michaela Kolibova

**Změna č. 2 územního plánu Telnice byla  
spolufinancována z rozpočtu Jihomoravského kraje.**





# **OBSAH DOKUMENTACE**

## **I. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TELNICE**

### **I.A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **I.B. GRAFICKÁ ČÁST**

I.1 Výkres základního členění území	1 : 5.000
I.2 Hlavní výkres	1 : 5.000
I.3 Hlavní výkres – zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000
I.5 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5.000

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TELNICE**

### **II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

### **II.B. GRAFICKÁ ČÁST**

II.1 Koordinační výkres	1 : 5.000
II.3 Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu	1 : 5.000

## **III. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**





## A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
II.2. TEXTOVÁ ČÁST ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN	8
II.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	8
II.4. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM	8
II.5. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	17
II.6. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	18
II.7. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	18
II.8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP	20
II.9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 odst. 5 SZ	21
II.10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	32
II.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	32
II.12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	35
II.13. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	35
II.14. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	39
II.14.1. Hlavní cíle řešení, důvody pro zpracování změny č. 2 ÚP	39
II.14.2. Urbanistická koncepce	39
II.14.3. Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	39
II.14.4. Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu	39
II.14.5. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	44
II.14.6. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	44
II.14.7. Doprava	45
II.14.8. Technická infrastruktura	45
II.15. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	47
II.15.1. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	47
II.15.2. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření	52
II.16. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	53
II.16.1. Důsledky na ZPF	53
II.16.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	60
II.17. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA A DLE § 52 ZÁKONA	60
II.17.1. Splnění požadavků na úpravu návrhu po projednání dle § 50 zák.č. 183/2006 Sb.	60
II.17.2. Splnění požadavků na úpravu návrhu po projednání dle § 52 zák.č. 183/2006 Sb.	61
II.18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	62
II.19. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	75
II.20. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	81
II.20.1. Ochranná pásma	81



## II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 2 územního plánu Telnice (dále jen ÚP Telnice) rozhodlo zastupitelstvo obce Telnice svým usnesením na zasedání dne 10.12.2015, které zároveň určilo zastupitele p. Ing. Jiřího Dudáka, jako spolupracovníka s pořizovatelem změny územního plánu.

Pořizovatelem změny č. 2 ÚP je Obecní úřad Telnice, který si v souladu s § 24 stavebního zákona zajistil smluvně fyzickou osobu splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

### **Projednání zadání:**

Návrh zadání změny č. 2 ÚP Telnice byl vypracován pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem obce a za technické pomoci vybraného projektanta (AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno) na základě pořízených Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Šlapanice a projektantem zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů a byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Návrh zadání byl zaslán jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Návrh zadání změny č. 2 ÚP Telnice byl zveřejněn veřejnou vyhláškou č. j. TEL-1324/2016—Du ze dne 26. 10. 2016, tato vyhláška visela na úřední desce obce Telnice od 26. 10. 2016 do 12. 12. 2016. Dále byl návrh zadání zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách [www.telnice.cz](http://www.telnice.cz).

Na základě uplatněných požadavků a podnětů v rámci řádného projednání Zadání, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení. Upravené zadání změny č. 2 územního plánu bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva obce Telnice konaného dne 02.03.2017, pod usnesením č. 9.

### **Zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu:**

Na základě schváleného Zadání, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vypracoval autorizovaný architekt Ing.arch. Milan Hučík— č. autorizace ČKA 02483 a kolektiv z AR projekt s.r.o. návrh změny č. 2 ÚP Telnice. V zadání nebyly vyžadovány varianty řešení.

Dotčeným orgánem (KÚ JmK – odbor ŽP) byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území – zpracování SEA hodnocení. Toto hodnocení bylo vypracováno oprávněnou osobou RNDr. Markem Banašem, Ph.D., držitelem autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění, č.j.: 42028/ENV/14).

### **Projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice dle § 50 stavebního zákona:**

Projednání návrhu změny č. 2 dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů bylo zahájeno dne 17. 7. 2017, kdy byla na klasické i elektronické úřední desce obce Telnice vyvěšena veřejná vyhláška zn. TEL-919/2017--Du, ve které bylo uvedeno, že Obecní úřad Telnice jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Telnice dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, oznamuje v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, že návrh změny č. 2 územního plánu Telnice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude vystaven k veřejnému nahlédnutí v období od 17. července 2017 do 31. srpna 2017 na Obecním úřadu Telnice, v kanceláři místostarosty v úředních hodinách a dále na webových stránkách obce <http://www.telnice.cz> v sekci „Samospráva obce“ odkaz „Územní plán“ odkaz „Návrh změny č. 2 ÚP Telnice – projednání dle § 50 stavebního zákona“. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona mohl každý ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky tedy do 31. 08. 2017 uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky.

Projednání návrhu změny č. 2 dle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a



stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů bylo zahájeno 17. 07. 2017, kdy bylo odesláno oznámení o konání společného jednání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a dalším institucím, které hájí své zájmy na území obce Telnice zn. TEL-920/2017--Du, ve kterém bylo uvedeno, že Obecní úřad Telnice jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Telnice dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, oznamuje dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Společné jednání se konalo v pondělí 7. srpna 2017 od 15.00 hod. v zasedací místnosti na Obecním úřadu Telnice, Růžová 243, 664 59 Telnice.

Oznámení obdrželi jednotlivě dotčené orgány dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, krajský úřad a sousední obce dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Dotčené orgány byly vyzvány, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání a to do 06. 09. 2017 uplatnili svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohli sousední obce uplatnit své připomínky.

Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce mohli ode dne odeslání tohoto oznámení nahlížet do návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území na Obecním úřadu Telnice, v kanceláři místostarosty v úředních hodinách a dále na webových stránkách obce <http://www.telnice.cz> v sekci „Samospráva obce“ odkaz „Územní plán“ odkaz „Návrh změny č. 2 ÚP Telnice – projednání dle § 50 stavebního zákona“.

Pořizovatel obdržel stanoviska a vyjádření a následně vyhodnotil výsledky projednání a společně s určeným zastupitelem zpracoval požadavky požadavky na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona, jejich vyhodnocení je součástí samostatné kapitoly odůvodnění s názvem „Vyhodnocení požadavků na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice po projednání dle § 50 stavebního zákona“.

Po úpravě návrhu změny č. 1 požádal pořizovatel dopisem zn. TEL-1358/2017-Du dne 1. 11. 2017 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno o vydání stanoviska krajského úřadu k návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, tedy z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dne 30. 11. 2017 pak vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno pod č. j. JMK 157311/2017 stanovisko se závěrem, že z hlediska posouzení souladu návrhu změny č. 2 ÚP Telnice s Aktualizací č. 1 PÚR ČR nemá připomínky. Dále, že z hlediska posouzení souladu návrhu změny č. 1 ÚP Telnice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nemá připomínky a vzhledem ke svému charakteru a rozsahu změna nevytváří žádné nároky na koordinaci využívání území, proto KrÚ nemá ani z hlediska širších vztahů připomínky.

Dále dne 1. 11. 2017 podal pořizovatel žádost č. j. TEL-1359/2017-Du na Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno o vydání stanoviska ve smyslu § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) a § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Dne 15. 11. 2017 vydal pod č. j. JMK 164524/2017 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí souhlasné stanovisko z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů



na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů k vyhodnocení vlivů na životní prostředí návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice a uplatnil 5 požadavků na řešení změny č. 2. Požadavky byly zpracovatelem vyhodnoceny a změna č. 2 upravena.

Na základě výše uvedeného mohlo být následně zahájeno řízení o vydání změny č. 2 územního plánu Telnice – opatření obecné povahy v souladu s § 52 stavebního zákona.

### **Řízení o návrhu změny č. 2 ÚP Telnice:**

Oznámení zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání bylo zveřejněno formou veřejné vyhlášky dne 20. 12. 2017 pod č. j. TEL-1575/2017-Du.

Obecní úřad Telnice jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Telnice dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který dle § 24 stavebního zákona splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil 20. 12. 2017 v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a konání veřejného projednání.

V souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh změny č. 2 územního plánu Telnice - návrh opatření obecné povahy s odůvodněním, který se týkal všech vlastníků nemovitostí, které jsou jeho řešením dotčeny, vystaven k veřejnému nahlédnutí ve lhůtě od 20. prosince 2017 do 7. února 2018 na Obecním úřadu Telnice, v kanceláři místostarosty v úředních hodinách a dále na webových stránkách obce <http://www.telnice.cz> v sekci „Samospráva obce“ odkaz „Územní plán“ odkaz „Návrh změny č. 2 ÚP Telnice – veřejné projednání“.

Veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění se uskutečnilo ve středu 31. ledna 2018 od 17 hodin v zasedací místnosti na Obecním úřadu Telnice, Růžová 243, 664 59 Telnice.

Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) a to Ing. arch. Milanem Hučíkem.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením č. j. TEL-1576/2017-Du ze dne 20. 12. 2017.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, námitky a připomínky uplatňovaly písemně a musely být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje.

Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy do 7. 2. 2018 mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a především vymezit území dotčené námitkou.



### **Vyhodnocení výsledků veřejného projednání**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Jiřím Dudákem vyhodnotil výsledky projednání a byly zpracovány návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Tyto byly v souladu s § 53 odst. 1 odeslány dne 13. 3. 2018 pod č. j. TEL-338/2018-Du dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu, tyto instituce byly vyzvány k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice ve lhůtě do 30 dní od obdržení návrhů.

Všechny dotčené orgány a krajský úřad vyslovili s návrhy pořizovatele souhlas.

V návrhu byly provedeny na základě vyhodnocení výsledků projednání drobné úpravy viz. popis v kapitole II.17, veřejné projednání nemuselo být opakováno.

### **Vydání**

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 územního plánu Telnice byla zákonně projednána dle § 47 a následujících a je v souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, je v souladu s platnou legislativou, stanovisky dotčených orgánů a pořizovatel se vypořádal se všemi námitkami a připomínkami, je možné návrh změny č. 2 územního plánu Telnice včetně odůvodnění předložit zastupitelstvu obce ve formě opatření obecné povahy k vydání dle § 54 stavebního zákona.



## II.2. TEXTOVÁ ČÁST ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha odůvodnění: „Textová část územního plánu s vyznačením změn“.

## II.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č.2 územního plánu Telnice řeší pouze území změn a nejbližšího okolí. Řešené území je vymezeno ve výřezech nad zastavěným a zastavitelným územím obce Telnice. Změna ÚP je vypracována nad digitálními mapami.

## II.4. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM

**Politika územního rozvoje České republiky**, byla vydána vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Z PÚR ČR vyplývá pro změnu č. 2 územního plánu požadavek zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Telnice respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Jsou navržena opatření pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.

Priorita je dodržena.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.



Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Telnice respektuje tuto prioritu.

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: Změna č. P78 řeší změnu využití areál brownfields.

Priorita je dodržena.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vyhodnocení: Navržené rozvojové záměry jsou cíleně umísťovány do nejméně konfliktních lokalit, při respektování současného stavu v území a jeho přirozenému vývoji v průběhu minulosti. Jsou vytvářeny podmínky pro využívání přírodních zdrojů. Změna ÚP rovněž řeší a doplňuje podmínky směřující k ochraně krajinného rázu.

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: Rozvoj území je řešen s ohledem na stávající morfologii území, rozsah záplavového území a navržená protipovodňová opatření. V záplavovém území nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy.

Priorita je dodržena.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.



Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR řešeny požadavky na technickou infrastrukturu, včetně vymezení potřebných ploch a koridorů. Jsou stanoveny podmínky pro další prověřování záměrů. Jsou řešeny požadavky na dopravní dostupnost a prostupnost území v návaznosti na okolní obce a jeho širší vazby.

Priorita je dodržena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou bylo řešeno již v platném ÚP Telnice a nemění se. Navržené řešení bude umožňovat dlouhodobé plnění budoucích požadavků na území. Rozsah navržených změn nezvyšuje nároky na stávající způsob odvodu splaškových vod a zásobování vodou.

Priorita je dodržena.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008 k řešené změně č. 2 územního plánu Telnice:

- Obec Telnice leží v ORP Šlapanice, která je součástí rozvojové oblasti **OB3** Metropolitní rozvojová oblast Brno. Zpřesnění vymezení metropolitní rozvojové oblasti v rozlišení podle území jednotlivých obcí bylo provedeno v nových Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Území je ovlivněno záměrem realizace technické infrastruktury a zvýšení efektivity regionální železniční dopravy. V rámci území je předpoklad pro další rozvoj ekonomických aktivit s posílením polycentrického rozvoje z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí.
- obec Telnice leží v ORP Šlapanice, kterou prochází trasa **VR1** koridoru vysokorychlostní dopravy Brno-Ostrava-hranice ČR/Polsko (Katovice). Dle ZUR JMK, které zpřesňují nadmístní záměry obsažené v PÚR se průchod vysokorychlostní trasy územím řešeným změnou č. 2 ÚP Telnice nepředpokládá. **Žádné požadavky.**
- obec Telnice leží v ORP Šlapanice, kterou prochází trasa **ŽD1** Koridor konvenční železnice TEN-T Brno-Přerov (stávající trať č. 300). Dle Zasad územního rozvoje Jihomoravského kraje, které zpřesňují tento rozvojový záměr prochází koridor řešeným územím a je ve změně č. 2 ÚP Telnice vymezen jako koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury – R-RDZ10 o šířce 120- 150m. **Požadavky splněny.**
- obec Telnice leží v ORP Šlapanice, kterou prochází trasa transevropského multimodálního koridoru **VIB.TEMMK** silniční-stav. Jedná se o dálnici D1, která dle ZUR JMK, řešeným územím neprochází. **Žádné požadavky.**
- obec Telnice leží v ORP Šlapanice, kterou prochází koridor technické infrastruktury - E12 pro dvojité vedení 400 kV (v souběhu se stávajícím vedením Slavětice – Sokolnice) a pro rozšíření



elektrických stanic Sokolnice. Jedná se o nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV a plocha pro el. stanici 400kV Sokolnice. *Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tyto koridory polohově zpřesňují a do řešeného území byl změnou č. 2 ÚP Telnice zapracován koridor technické infrastruktury K-TEE02 a současně byla zpřesněna a nově vymezena dle požadavku správce sítě plocha technické infrastruktury s navazujícím veřejným prostranstvím pro rozšíření elektrických stanic Sokolnice . Koridor technické infrastruktury K-TEE02 o šířce 200m je vymezen pro dvojité vedení 400 kV, v souběhu se stávajícím vedením Slavětice – Sokolnice. Pro rozšíření elektrických stanic Sokolnice je vymezena plocha technické infrastruktury TI Z85 a navazující plocha veřejných prostranství UP Z86.*

- řešeným územím neprochází žádné další koridory technické infrastruktury (plynovody, dálkovody, atd.) - **Žádné požadavky.**

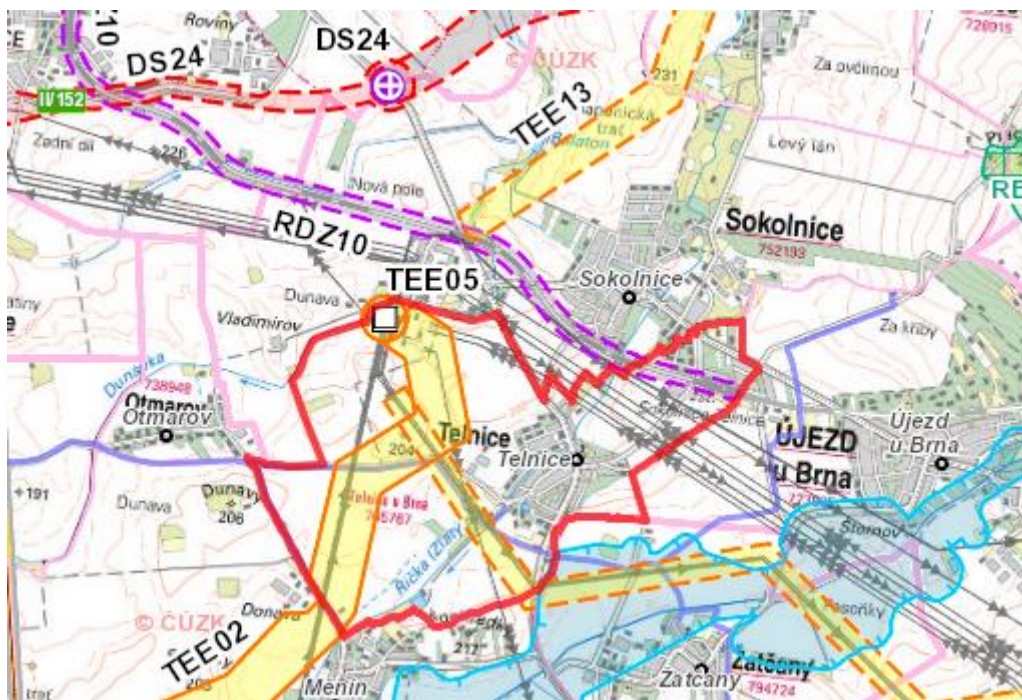
Změna č. 2 ÚP Telnice je v souladu s PÚR ČR, ve znění aktualizace 2015.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, které se konalo dne 5.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti 3.11.2016.

ZÚR konkretizují republikové priority územního plánování na podmínky kraje, zpřesňují rozvojové oblasti a osy vymezené PÚR, národní koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. ZÚR rovněž vymezují další plochy a koridory nadmístního významu a plochy a koridory územního systému ekologické stability.

Výřez výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES:



Dle nově schválených ZUR JMK byl v řešeném území vymezen koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (R-RDZ10 pro konvenční celostátní železniční trať RDZ10 Trať č.300, její optimalizaci a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice) a koridory technické infrastruktury (K-TEE25 – pro rekonstrukci a zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV, K-TEE02 pro dvojité vedení 400 kV, v souběhu se stávajícím vedením Slavětice – Sokolnice a K-TEE05 pro plochu zajišťující možnosti rozvoje stávajících elektrických stanic (transformačních stanic) 400kV). Současně



byly ve změně č. 2 ÚP Telnice prověřeny a vymezeny rozvojové plochy nejen pro bydlení, ale i občanskou vybavenost a výrobu. **Požadavky splněny.**

Území obce Telnice se dotýkají následující záměry:

označení v návrhu ZÚR JMK	název koridorů v návrhu ZÚR JMK	Označení v ÚP Telnice a ve změně č.2 ÚP Telnice	Název ve změně č. 2 ÚP Telnice
TEE25	Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (– Prostějov) ve stávající trase	K-TEE25	Koridor technické infrastruktury - energetika
POP01	Opatření na vodním toku Litava	-	-
RDZ10	Trat' č. 300, optimalizace a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice	R-RDZ10	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury.
TEE02	(Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV	K-TEE02	Koridor technické infrastruktury - energetika
TEE05	El. stanice 400 kV Sokolnice, rozšíření	Z71 (TI), Z72, Z73 (UP) Z85 TI a Z86 UP	Návrh TI – plochy technické infrastruktury Z85 a návrh UP – plochy veřejných prostranství Z86.

- **TEE25 Koridor technické infrastruktury ve změně zpracován jako K-TEE25**

Jedná se o výhledový investiční záměr „Rekonstrukce a zdvojení VVN 110kV Sokolnice – Vyškov- hranice kraje (- Prostějov) " pro rekonstrukci a zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV . Koridor o šířce 200m je vymezen z důvodu vzniku nové stavby (případně nové umístění sloupu z důvodu technického řešení, či jejich výměna za jiný typ). Nová stožárová řada zúží rozsah ochranného pásma.

Jedná se o rozvojový záměr, který naplňuje priority územního plánování ZÚR JMK v odstavci (9), a to především ve vytváření územních podmínek pro zajištění optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou a zajištění dostatečné kapacity včetně bezpečného zásobování území energiemi. Cílem je vytvoření územních podmínek pro vedení koridoru pro elektroenergetiku a jeho zpřesnění v součinnosti se správcí sítě s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území.

Koridor K-TEE25 byl do změny č. 2 ÚP Telnice zpracován jako koridor technické infrastruktury – energetika pod označením dílčí změny č. 2.12.

- **TEE02 Koridor technické infrastruktury ve změně zpracován jako K-TEE02**

Jedná se o výhledový záměr technické infrastruktury E12 pro dvojité vedení 400 kV vedeného v souběhu se stávajícím vedením Slavětice – Sokolnice. Koridor K-TEE02 vedený v úseku (Slavětice-) hranice kraje – Sokolnice je vymezen pro nové vedení převážně situované v souběhu se stávající linkou 400kV. Rozvojový záměr má mezinárodní význam a je upřesněn z Politiky územního rozvoje ČR. Koridor o šířce 200m je vymezen v souladu s energetickými koncepcemi (státní i krajskou) včetně požadavku správce přenosové soustavy, a to z důvodu zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.



Koridor K-TEE02 byl do změny č. 2 ÚP Telnice zpracován jako koridor technické infrastruktury – energetika pod označením dílčí změny č. 2.15.

- **TEE05 Plocha technické infrastruktury ve změně zpracována jako Z85 TI a Z86 UP**

Jedná se o zpřesnění záměru technické infrastruktury E12, vymezeného v PÚR, pro plochu zajišťující možnosti rozvoje stávajících elektrických stanic (transformačních stanic) 400kV, která bude napojena do systému stávajícího přenosu el. energie. Plocha TEE05 ELEKTRICKÁ STANICE 400 KV Sokolnice, rozšíření má mezinárodní význam a je upřesněn z Politiky územního rozvoje ČR.

Plocha je v Zásadách územního rozvoje vymezena jako plocha o velikosti 10ha pro bezpečné umístění potřebných technických zařízení včetně územních návazností pro připojení stávajících a navržených vedení. V platném ÚP Telnice byla pro tyto účely vymezena plocha Z71 (TI) a související plochy pro dopravní obsluhu Z72 a Z73. Následnou podrobnější projektovou dokumentací byla plocha zpřesněna (rozšířena) a do změny č. 2 ÚP Telnice byl záměr zpracován jako dílčí změna 2.16 plocha technické infrastruktury TI Z85 s navazující plochou veřejných prostranství – místní komunikace UP Z86. Plocha Z85 rozšiřuje dříve vymezenou plochu Z71.

Plocha je vymezena v souladu s energetickými koncepcemi (státní i krajskou) včetně požadavku správce přenosové soustavy, a to z důvodu zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování Politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- **RDZ10 Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury, ve změně zpracován jako R-RDZ10**

Jedná se o koridor územní rezervy dopravní infrastruktury pro umístění konvenční celostátní železniční tratě RDZ10 Trať č.300 její optimalizaci a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice. Cílem je vytvoření územních podmínek pro prověření potřeb a plošných nároků tratě č. 300, její optimalizace a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice včetně všech souvisejících staveb a objektů.

Účelem je vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků dopravně účinného a ekonomicky rentabilního provedení optimalizace a zkapacitnění trati za účelem příznivějšího vývoje modal splitu (podíl dopravních výkonů) ve prospěch kolejové dopravy v OB3 rozvojové oblasti Brno, kam řešené území spadá. Koridor územní rezervy je obsažen v ZUR JMK viz. kapitola "Soulad s cíli a úkoly územního plánování".

Koridor územní rezervy R-RDZ10 je zpracován do změny č. 2 ÚP Telnice jako koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (R-RDZ10) o šířce 120-150m pod označením dílčí změny č. 2.14.

- **POP01 Opatření na vodním toku Litava pro protipovodňová opatření**

Jedná se o plochu vymezenou v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje pro protipovodňová opatření. Cílem vymezení v nadřazené ÚPD je vytvořit územní podmínky pro realizaci preventivních protipovodňových opatření vhodnou kombinací zásahů v krajině.

V rámci dílčí změny č. 2.13 byly provedeny terénní průzkumy v území. V koordinaci s územně analytickými podklady bylo zjištěno, že opatření do řešeného území nezasahují a spadají díky terénní modelaci do sousedního k.ú. Žatčany. Převýšení a terénní konfigurace v dotčené části k.ú. Telnice u Brna sama o sobě eliminuje místa rozlivu - převýšení terénu na hranici s k.ú. Žatčany přesahuje 10 metrů. Není zde vymezeno ani záplavové území. Nevyvstaly žádné požadavky na změnu ÚP.

Soulad ÚPD s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje: Změna č. 2 ÚP Telnice je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje:

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním



výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

*Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Telnice – ve změně ÚP beze změn.*

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

*Prioritu naplňuje celková koncepce založená ÚP Telnice, kterou změna č. 2 doplňuje a dále rozvíjí.*

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

*Změna č. 2 ÚP Telnice zapracovává do územního plánu celostátní a krajské záměry a koordinuje je s okolními obcemi a rozvíjí koncepci založenou platným ÚP.*

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

*Tuto prioritu řeší ÚP Telnice – posílení přírodních hodnot (environmentálního pilíře) návrhem zalesnění, ploch zeleně krajinné a ÚSES. Beze změn.*

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

*Změna č. 2 ÚP Telnice zapracovává do ÚP koridory pro elektrická vedení VVN (K-TEE25, K-TEE02, a plochu Z85 určenou pro rozšíření Rozvodny Sokolnice.*

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

*Změna č. 2 ÚP Telnice nevymezuje rozsáhlé zastavitelné plochy, které by mohly zneprůchodnit území. Zajišťuje dostatečnou prostupnost krajiny, řešení změny Č. 2 ÚP nepovede ke fragmentaci krajiny.*

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

*Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Telnice, kterou změna č. 2 ÚP dále rozvíjí.*

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

*Rozvoj primárního sektoru je zajištěn vymezením zastavitelných ploch. Koncepce změny ÚP navíc sleduje cíl chránit kvalitní zemědělskou půdu a zabránit zhoršování podmínek pro její obhospodařování.*

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

*Změna č. 2 ÚP Telnice řeší v rozvojových plochách vymezených ve změně č. 2 v případě nutnosti veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.*

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a



areálů před výstavbou ve volné krajině;

*Změna č. 2 ÚP Telnice vymezuje plochu přestavby v lokalitě bývalého zemědělského družstva pro realizaci plochy smíšené výrobní agroturistiky, která bude mít pozitivní vliv na rozvoj v obci.*

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

*Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Telnice, kterou změna č. 2 ÚP Telnice dále rozvíjí.*

#### Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení:

Obec Telnice je součástí metropolitní rozvojové oblasti OB3, vymezené v Politice územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 2015, upřesněné Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Pro OB3 byly v ZÚR vymezeny následující úkoly:

- a) Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě. *Netýká se řešeného území.*
- b) Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu. *Netýká se řešeného území.*
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou. *Netýká se změny územního plánu.*
- d) Na vjezdech do města Brna vytvářet územní podmínky pro založení systému P+R s těsnou vazbou na kapacitní veřejnou dopravu a systém IDS. *Netýká se řešeného území.*
- e) Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vířského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody. *Netýká se této změny územního plánu.*

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje: Změna č. 2 ÚP Telnice respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

- a) Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.
- c) Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.
- b) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

Změna č. 2 ÚP Telnice řeší následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.
- a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

V kap. F návrhové části ZÚR JMK stanovují a vymezují jednotlivé typy krajin a jejich cílové charakteristiky. Telnice je zařazena do krajinného typu Šlapanicko-slavkovského.

ZÚR JMK ukládají v územně plánovací dokumentaci zohlednit cílové charakteristiky příslušného typu krajiny a splnit požadavky na uspořádání území a úkoly pro územní plánování. Požadavky jsou splněny.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:



H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při **upřesňování a vymezení ploch a koridorů**, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymežit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci těchto obcí:

Obec	Plochy a koridory			
	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura	Protipovodňová ochrana	ÚSES
Telnice	-	TEE02 TEE05 TEE25	-	-

Vyhodnocení souladu uvedených ploch a koridorů se změnou č.2 ÚP Telnice – viz výše.

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci **cyklistických tras a stezek nadmístního významu**

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.7. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivity takto:

Obec	označení cyklistické trasy a sítě
Telnice	Krajská síť (v ORP Šlapanice se jedná o obce Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, Březina, Blažovice, Hostěnice, Kanice, Kobylnice, Kovalovice, Modřice, Mokrý-Horákov, Moravany, Nebovidy, Ochoz u Brna, Omice, Ořechov, Ostopovice, Ostrovačice, Podolí, Popůvky, Pozořice, Prštice, Radostice, Silůvky, Sívce, Sokolnice, Střelice, Šlapanice, Telnice, Troubsko, Tvarožná, Újezd u Brna, Velatice, Viničné Šumice, Vranov, Želešice)

*Cyklotrasa podél Říčky je obsažena v platném ÚP Telnice, beze změn.*

H.3. ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při **upřesňování a vymezení územních rezerv**, uvedených v kap. D.4. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí.

Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy pro příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci těchto dotčených obcí:

Obec	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura
Telnice	RDZ10	-

*Koridor R-RDZ10 je zapracován do změny č. 2 ÚP Telnice.*

H.4. ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci níže uvedených záměrů dopravní a technické infrastruktury, nacházejících se v administrativním území jedné obce, v



územně plánovací dokumentaci dotčené obce, a to s ohledem na celkovou koncepci dopravní a technické infrastruktury a širší návaznosti na nadřazenou dopravní a technickou síť takto:

Obec	Specifikace
Telnice	-

## II.5. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna územního plánu je v souladu s cíli územního plánování. Je řešen s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Cílem je dosažení udržitelného rozvoje, tj. vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna územního plánu vyjadřuje rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Vytváří podmínky pro kvalitní bydlení.

Koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Předkládaná změna č. 2 ÚP Telnice je v souladu s níže uvedenými cíli územního plánování dle § 18 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Předkládaná změna č.2 ÚP Telnice je v souladu s níže uvedenými úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.



## II.6. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Vymezuje zastavitelné plochy, upřesňuje koncepci veřejné infrastruktury atd.

Po obsahové stránce je změna č. 2 územního plánu Telnice v souladu s přílohou č. 7 k vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

## II.7. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

### Ochrana zvláštních zájmů

Celé správní území obce a tedy i dílčí změny ÚP Telnice, se nachází v zájmovém území ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. O živnostenském podnikání. V území ve vzdálenosti 5-30 km od radaru lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce dále zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. O živnostenském podnikání. V území ve vzdálenosti 5km od stanoviště radaru lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu). V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.
- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena. su.

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

### Civilní ochrana



Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, uplatňují dotčené orgány civilní ochrany při návrhu zadání územně plánovací dokumentace (§ 18 až 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.), a to v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace. HZS JmK požaduje konkretizovat v návrhu změny č. 2 ÚP Telnice řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 písmena d), g), i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“).

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví §12 a13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany. Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu.

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné.
- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci,
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně  $(v_1+v_2)/2+6\text{m}$ , kde  $v_1+v_2$  je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice,
- sítě technické infrastruktury jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

i) plochy pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Podle povahy narušení systému zásobování obyvatelstva pitnou vodou se v první řadě posuzuje a využívá schopnost vodovodu dodávat vodu, byť ve zhoršené kvalitě, nastavením systému uzávěrů z jiného nezávislého zdroje.

Obec Telnice je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Rajhrad, jehož zdrojem je voda dodaná z vodárenské soustavy Březová II, Vířský oblastní vodovod. Vodovody jsou podle možností zaokružovány, takže v případě lokální havárie lze zajistit zásobování převážné části území z jiné větve. V případě odstavení některého uvedeného zdroje SV z provozu, se budou nadále využívat ostatní zdroje, což si však vyžádá provedení opatření ve spotřebě zásobených spotřebišť. Když dojde k přerušení dodávky vody ze všech zdrojů, bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu ( na pití a vaření ) dovážet ze zdroje NZV – Mokrá-Říčky,Říčky II. – vrty HV 107,HV 201, nacházející se ve vzdálenosti cca 21 km.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje – studny, jako zdroje užitkové vody.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu.

Dlouhodobý plošný výpadek elektrické energie je málo pravděpodobný. V obci nejsou



umístěny žádné provozy (nemocnice apod.) vyžadující nepřetržitou dodávku elektrické energie, u nichž by bylo nutno řešit krizovou situaci náhradním zdrojem.

#### **Soulad se stanovisky dotčených orgánů, případně s výsledkem řešení rozporů**

V rámci projednávání byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 DS: bxtaaw4
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 DS: n75aau3
3. Městský úřad Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno DS: 2xfbbgj:
  - odbor životního prostředí
  - odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče
  - odbor výstavby – silniční správní úřad
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10 DS: 9gsaax4
5. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, 602 00 Brno DS: 9gsaax4
6. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno DS: jaaai36
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno DS: x2pbqzq:
  - odbor životního prostředí
  - odbor rozvoje dopravy
  - odbor regionálního rozvoje
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno DS: ybiaiuv
9. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno – Židenice DS: hjyaavk
10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno DS: 95zadtp
11. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha, 18. Státní pozemkový úřad, KPÚ pro JMK, Pobočka Brno, Kotlářská 53, 602 00 Brno DS: z49per3
12. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1 DS: me7aazb
13. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno DS: hq2aev4
14. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2 DS: pv8aaxd
15. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno DS: yq78byg
16. Úřad pro civilní letectví ČR, provozní inspektorát, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6 DS: v8gaaz5

Na základě stanovisek dotčených orgánů a oprávněných investorů byly zpracovány požadavky na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona, kdy jejich splnění je vyhodnoceno v kapitole II.17 tohoto odůvodnění.

Úpravy byly projednány v rámci veřejného projednání a zde již všechny dotčené orgány s návrhem vyslovily souhlas a potvrdili soulad návrhu změny č. 2 se svými stanovisky uplatněnými v rámci projednání dle § 50 stavebního zákona.

Je tedy možné konstatovat, že změna č. 2 územního plánu Telnice je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

V rámci projednání nebylo nutné vyvolat rozporová jednání dle § 136 správního řádu.

## **II.8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ**



## **ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vyloučil stanoviskem čj. JMK 160701/2016 významný vliv změny č. 2 územního plánu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

Současně dotčený orgán (OŽP KÚ JMK) uplatnil svým stanoviskem čj. JMK 159381/2016 požadavek na vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Telnice, okr. Brno - venkov na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Ze změny č. 2 ÚP Telnice vyplývá, že je třeba řešit možné střety s ochranou životního prostředí. Budoucí využití ploch může mít negativní vliv na složky životního prostředí a veřejné zdraví obyvatel, proto byl s využitím principu předběžné opatrnosti uplatněn požadavek na SEA vyhodnocení.

Souběžně se Změnou č. 2 ÚP Telnice proto bylo podle § 47 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, vypracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj. Jeho součástí – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – byla vypracována oprávněnou osobou (RNDr. Markem Banašem, Ph.D. držitelem autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění, č.j.: 42028/ENV/14.) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Podle požadavků KÚ JMK se vyhodnocení zaměřilo zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, krajinného rázu a problematiku ochrany povrchových a podpovrchových vod. Dále na problematiku hluku, ochrany ovzduší a na možné negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví související s budoucím využitím návrhových ploch a změnami funkčního využití ploch stávajících. Návrhové plochy a změny řešení byly posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití. Současně OŽP neuplatnil požadavek na zpracování variantního řešení.

Závěry SEA posouzení a navrhovaná opatření jsou zapracovány do změny územního plánu.

Podrobnější informace jsou obsaženy v části „III. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území“, která obsahuje:

- A. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení
- B. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil
- C. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech
- D. Vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, nepodchycené v územně analytických podkladech
- E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území
- F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí

### **II.9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ**



## Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis Čj.: TEL-1359/2017-Du  
Ze dne: 01.11.2017  
Č. j.: JMK 164524/2017  
Sp. zn.: S-JMK 157308/2017 OŽP/Sme  
Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana  
Telefon: 541 652 636  
Datum: 15.11.2017

Obecní úřad Telnice  
Růžová 243  
664 59 TELNICE  
(DS)

### STANOVISKO

#### k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí – Návrh změny č. 2 územního plánu Telnice

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

#### I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název koncepce:** Návrh změny č. 2 územního plánu Telnice

#### **Charakter a rozsah koncepce:**

Předložený „Návrh změny č. 2 územního plánu Telnice“ se zabývá pouze lokalitami jednotlivých dílčích změn (viz níže) a nejbližšího okolí. Řešené území je vymezeno ve výřezech nad zastavěným a zastavitelným územím obce Telnice a je bez variantního řešení.

Dle pořizovatele změny územního plánu (dále jen „ÚP“) je jejím hlavním cílem vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj řešeného území obce na základě prověření požadavků fyzických a právnických osob a samotné obce, především pro možnost realizace konkrétních záměrů, které dle platného ÚP nejsou možné.

IČ	DIČ	Telefon	Fax	E-mail	Internet
70888337	CZ70888337	541 652 636	541 651 579	smetana.mirek@kr-jihomoravsky.cz	www.kr-jihomoravsky.cz



Předmětem návrhu změny č. 2 ÚP je vymezení deseti nových zastavitelných ploch, tří ploch přestavby, jedné plochy orné půdy, dvou koridorů VVN (K-TEE02, K-TEE25), aktualizace funkčního využití stabilizované plochy ZZ – zahrady a sady v nezastavěném území, drobná úprava ÚSES z důvodu zajištění návaznosti na okolní obce a aktualizace hranice zastavěného území.

Téměř všechny navržené plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území či na plochy shodného charakteru obsažené v platném ÚP obce, mají lokální význam a z hlediska širších vztahů v území nemají žádný vliv na okolní obce. V tomto ohledu jsou výjimkou plochy a koridory elektroenergetiky, které jsou převzaty z platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“). Součástí změny č. 2 ÚP je i návrh územní rezervy železniční dopravy R-RDDZ10 pro rekonstrukci železniční trati č. 300 Brno – Přerov v úseku Chrlice – Sokolnice.

Návrh změny č. 2 ÚP Telnice obsahuje tyto dílčí změny platného ÚP:

- 2.1 Návrh VS - plochy výroby a skladování (P77)
- 2.2 Návrh SVa - plochy smíšené výrobní agroturistika (P78)
- 2.3 Návrh UP – plochy veřejných prostranství (Z79)
- 2.4 Návrh VS - plochy výroby a skladování (Z80)
- 2.5 Návrh VD - plochy výroby drobné (P81)
- 2.6 Návrh SO - plochy smíšené obytné, Návrh ÚP – plochy veřejných prostranství (Z88, Z89)
- 2.7 Návrh SO - plochy smíšené obytné (Z82)
- 2.8 Návrh VD - plochy výroby drobné (Z83)
- 2.9 Návrh VS - plochy výroby a skladování (Z84)
- 2.10 Návrh ZO – orná půda (ZO 87)
- 2.11 Prověření funkčního využití plochy OV – plochy občanského vybavení
- 2.12 Návrh koridoru K-TEE25 - koridor technické infrastruktury - energetika
- 2.13 Upřesnění plochy POP01 z vydaných ZÚR JMK
- 2.14 Návrh koridoru územní rezervy R-RDZ10 - koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury
- 2.15 Návrh koridoru K-TEE02 - koridor technické infrastruktury - energetika
- 2.16 Návrh TI - plochy technické infrastruktury (Z85), Návrh UP - plochy veřejných prostranství (Z86)
- 2.17 Návrh BR – plochy bydlení v rodinných domech (Z87)
- 2.18 Aktualizace funkčního využití stabilizované plochy – ZZ zahrady a sady v nezastavěném území
- 2.19 Uvedení ÚP do souladu s novelou stavebního zákona
- 2.20 Aktualizace zastavěného území



## 2.21 Úprava ÚSES (zajištění návaznosti na k. ú. Měnín a k. ú. Otmarov)

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

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

**Předkladatel koncepce:** Obecní úřad Telnice

**IČ předkladatele:** 00282677

**Sídlo předkladatele:** Růžová 243, 664 59 Telnice

## II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

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

Ekogroup Czech s.r.o., RNDr. Marek Banaš, Ph.D. – autorizovaná osoba pro zpracování dokumentací a posudků podle zákona č. 100/2001 Sb., rozhodnutí MŽP č. j.: 42028/ENV/14 ze dne 07.07.2014.

### Zpracovatel vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území:

AR projekt, s.r.o., Ing. arch. Milan Hučík a Ing. Michaela Kolibová, Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno.

### Návrh zadání

Oznámení o projednání návrhu zadání změny č. 2 ÚP Telnice obdržel OŽP formou interního sdělení odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje (dále jen „OÚPSŘ“) dne 31.10.2016.

Dne 24.11.2016 bylo pod č. j. JMK 159381/2016 k návrhu zadání změny č. 2 ÚP Telnice vydáno koordinované stanovisko ve smyslu § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v němž OŽP uplatnil požadavek na SEA vyhodnocení.

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

OŽP obdržel dne 21.07.2017 formou interního sdělení OÚPSŘ oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 2 ÚP ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 07.08.2017 na OÚ Telnice.

V rámci společného jednání dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona. uplatnil OŽP své stanovisko č. j. JMK 127844/2017 ze dne 04.09.2017. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bylo konstatováno, že stanovisko k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (dále jen „SEA stanovisko“) bude vydáno samostatně poté, co



pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů bylo příslušným orgánem OŽP uplatněno nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) a dále souhlasné stanovisko ke zbývajícím plochám návrhu změny č. 2 ÚP.

Následně dne 01.11.2017 obdržel OŽP žádost pořizovatele změny ÚP podle § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání SEA stanoviska k návrhu změny ÚP. Spolu se žádostí obdržel krajský úřad kopie stanovisek dotčených orgánů a organizací a připomínek veřejnosti uplatněných v průběhu dosavadního projednávání návrhu změny ÚP a dále dokument „Požadavky na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona“ (Ing. Martina Miklendová – oprávněná osoba pořizovatele, 09.10.2017) obsahující souhrn obdržených stanovisek a připomínek s deklarací způsobu jejich vypořádání ze strany pořizovatele změny ÚP.

Krajský úřad konstatuje, že podle § 22 písm. e) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu ÚP nebyla v průběhu dosavadního projednávání uplatněna stanoviska či připomínky vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví.

Příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) OŽP bylo pod č. j. JMK 127844/2017 ze dne 04.09.2017 (viz výše v části „Návrh ÚP a veřejné projednání návrhu...“) uplatněno nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) návrhu změny č. 2 ÚP.

V doloženém dokumentu „Požadavky na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona“ (Ing. Martina Miklendová – oprávněná osoba pořizovatele, 09.10.2017) oprávněná osoba deklaruje, že předmětné plochy budou z návrhu změny č. 2 ÚP vypuštěny, a to včetně s nimi souvisejících návrhů technické a dopravní infrastruktury.

Z tohoto důvodu se těmito návrhovými plochami OŽP v tomto stanovisku dále nezabývá.

### **III. HODNOCENÍ KONCEPCE**

SEA vyhodnocení návrhu změny č. 2 ÚP Telnice je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení změny ÚP nebylo navrženo.

#### **Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce**

V SEA vyhodnocení, při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace, bylo použito souhrnné hodnocení kumulativních a synergických vlivů realizace návrhu změny ÚP dle jednotlivých složek životního prostředí. Dále bylo provedeno detailnější vyhodnocení (tabelární i slovní) jednotlivých návrhových



ploch a plochy přestavby a to ve vztahu jejich zjištěných nebo předpokládaných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí.

Nejvýznamnější negativní dopady návrhových ploch byly identifikovány v oblasti dotčení půdy a horninového prostředí, a to s ohledem na nově navrhované zábory ZPF (týká se návrhových ploch Z79, Z80, Z82, Z83, Z84, Z85, Z86, Z87, Z88, Z89). Záborům ZPF se nicméně nelze při plošném rozvoji obce vyhnout. Současně je pořizovatelem změny ÚP deklarováno, že na základě nesouhlasného stanoviska příslušného orgánu ochrany ZPF bude od vymezení návrhových ploch Z80, Z82, Z84 a Z87 upuštěno. Celkový zábor ZPF tak bude - oproti verzi návrhu změny č. 2 ÚP předkládané ke společnému projednání ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona – významně snížen.

Jako potenciálně kolizní byla v případě realizace návrhu změny ÚP vyhodnocena také přírodní a krajinně-estetická složka, a to u návrhu vymezení koridorů K-TEE25 a K-TEE02. V tomto případě se však jedná o koridory nadmístního významu, které jsou v návrhu změny ÚP vymezovány na základě platných ZÚR JMK. Jistému negativnímu ovlivnění krajinného rázu se v tomto případě nedá zcela vyhnout, nicméně zpracovatel SEA vyhodnocení toto riziko nepovažuje za tak zásadní, aby navrhoval realizaci koridorů v jiné než navržené podobě.

Z celkového hodnocení návrhu změny ÚP nevyplynuly takové významné negativní vlivy na životní prostředí, které by realizaci návrhu změny ÚP jako celkové koncepce dle zpracovatele SEA vyhodnocení bránily nebo ji výrazně omezovaly. U některých navrhovaných ploch bylo navrženo uplatnění podmínek pro jejich realizaci – viz níže v textu tohoto stanoviska.

Vliv návrhu změny ÚP jako celkové koncepce je i při zahrnutí kumulativních vlivů dosavadních aktivit v území dle zpracovatelů SEA vyhodnocení akceptovatelný.

#### **Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)**

Hodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí bylo řešeno souborně pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí (obyvatelstvo, lidské zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi) s tím, že předmětem posouzení byly jednotlivé návrhové plochy.

Hodnoceny byly vlivy primární, sekundární, synergické, kumulativní, krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé, trvalé a přechodné.

Vyhodnocení bylo provedeno tabulkově pomocí pětistupňové škály předpokládaných vlivů realizace dané návrhové plochy na životní prostředí (jeho výše uvedené složky a aspekty). Pro každou návrhovou plochu bylo provedeno stručné slovní shrnutí předpokládaných dopadů její realizace, identifikovány byly nejvýznamnější střetové situace vyplývající z realizace změny ÚP (dané návrhové plochy) ve vztahu k jednotlivým složkám životního prostředí. U ploch bylo zpracovatelem SEA vyhodnocení uvedeno doporučení pro budoucí využití plochy tak, aby byl rozsah potenciálního negativního vlivu co nejmenší.

Očekávaný a priori významně negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí nebyl v SEA vyhodnocení konstatován u žádné z návrhových ploch, tedy žádná z ploch není v tomto stupni poznání navržena k vyřazení. Některé návrhové plochy by při realizaci v plném navrženém rozsahu, resp. při nevhodně realizovaných budoucích záměrech mohly dle zpracovatele SEA vyhodnocení mít mírně až významně negativní vliv na jednotlivé složky



životního prostředí. Největší střety byly SEA vyhodnocením identifikovány u půdní složky z důvodu záboru velice kvalitních půd I. a II. třídy ochrany. Tyto záměry však není dle zpracovatele SEA vyhodnocení možné realizovat v jiných lokalitách, kde by se nacházely půdy méně kvalitní.

Tam, kde to bylo možné, byla v rámci SEA vyhodnocení navržena opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace těchto potenciálně negativních vlivů. K realizaci byly doporučeny všechny návrhové plochy.

SEA vyhodnocení konstatuje, že při respektování doporučení uvedených v SEA vyhodnocení změna ÚP nevyvolá závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví.

**SEA vyhodnocení obsahuje tento návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:**

- **plocha Z82 (SO – plochy smíšené obytné):** Při budoucí realizaci plochy je žádoucí zachovat hodnotné lípy při jižním okraji plochy.
- **K-TEE02, K-TEE25 (koridory pro umístění technické infrastruktury):** Ve fázi konkrétního budoucího záměru VVN realizovat po předchozím projednání s příslušným orgánem ochrany přírody konkrétní technická opatření vedoucí k minimalizaci rizika zranění či usmrcení ptáků na sloupech či drátech elektrického vedení (např. instalace chrániček, zviditelnění vodičů).

**SEA vyhodnocení obsahuje tato doporučení opatření pro zlepšení působení změny ÚP na životní prostředí:**

Ochrana životního prostředí obecně: Umísťování záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění v navrhovaných plochách podrobit hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (projektová EIA).

Ochrana půdy:

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.

Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.

Ochrana podzemních vod: Nejsou stanoveny podmínky nad rámec výrokové části ÚP a obecně závazných předpisů.

Stabilizace odtokových poměrů: Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

Ochrana krajinného rázu: V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.



Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Ochrana flóry, fauny, ekosystémů a ÚSES:

Při eventuelních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.

Pozn.: Některá uvedená opatření nemají přímou spojitost s územním plánováním a týkají se až promítnutí navrhovaných funkčních ploch do reality. Vzhledem k tomu, že bez realizace navrhované změny ÚP v praxi k ovlivnění životního prostředí nedojde, jsou v SEA vyhodnocení uvedena, kromě územně plánovacích opatření, i některá z takových opatření, která by mohla mít pro následnou realizaci staveb v daných plochách dle zpracovatele SEA vyhodnocení zásadní význam.

**Zpracovatel SEA vyhodnocení navrhuje následující monitorovací ukazatele:**

- výměra realizovaných částí ÚSES,
- výměra nově vysazené, obnovené či odstraněné zeleně,
- sledování poměru zastavěných a nezastavěných ploch v území,
- plošné vyjádření skutečných záborů ZPF (zdroj Český statistický úřad),
- sledování imisních koncentrací v území (zdroj ČHMÚ),
- plnění hlukových limitů (zdroj Krajská hygienická stanice) – stanovení podílu populace vystavené nadlimitnímu působení hluku,
- jakost povrchových vod, stav koryt vodních toků (zdroj Povodí Moravy),
- míra znečištění podzemních vod (zdroj Povodí Moravy),
- stanovení podílu obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV z celkového množství obyvatel obce,
- trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních či přírodně blízkých biotopů (zdroj AOPK),
- vývoj koeficientu ekologické stability území (výpočet z údajů ČSÚ),
- zásahy do krajinného rázu (zdroj obec s rozšířenou působností).



#### **Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)**

Na základě „Návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice“, vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí, a po posouzení obdržných stanovisek dotčených orgánů a připomínek veřejnosti, OŽP jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona

#### **SOUHLASNÉ STANOVISKO**

##### **k návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice**

#### **a uplatňuje následující požadavky na jeho řešení:**

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků.
- Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
- Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.

*Pozn.: Výše uvedené požadavky vycházejí mj. z návrhu podmínek obsažených v SEA vyhodnocení. Podmínky odkazující na plnění zákonných povinností, příp. podmínky, které svým charakterem jdou nad rámec územního plánu, nebyly zahrnuty do požadavků tohoto stanoviska.*

#### **Odůvodnění:**

Z procesu vyhodnocení vlivů předložené územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že nejsou navrhovány plochy, u kterých by bylo možné a priori očekávat významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Žádná z návrhových ploch nebyla v rámci SEA vyhodnocení v tomto stupni poznání navržena k vyřazení s konstatováním, že některé návrhové plochy by při realizaci v plném navrženém rozsahu (resp. při nevhodně realizovaných budoucích záměrech) mohly mít mírně až významně negativní vliv na některé složky životního prostředí. Tam, kde to bylo možné, byla proto navržena opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace těchto potenciálně



negativních vlivů. Při dodržení těchto opatření byly k realizaci zpracovatelem SEA vyhodnocení doporučeny všechny návrhové plochy.

Možné potenciální významné negativní vlivy byly identifikovány u některých návrhových ploch, a to pouze kvůli záborům ZPF, případně možnému dopadu na krajinný ráz. Záborům ZPF se však nelze při plošném rozvoji sídla vyhnout. Současně pořizovatel v doloženém dokumentu „Požadavky na úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona“ (Ing. Martina Miklendová – oprávněná osoba pořizovatele, 09.10.2017) deklaruje, že návrhové plochy Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) budou v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany ZPF, uplatněnému v rámci projednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona, z dalšího projednávání návrhu změny č. 2 ÚP vypuštěny. Tím dojde k poměrně významnému ponížení celkového záboru ZPF oproti návrhu změny ÚP předkládanému v řízení dle § 50 odst. 2 stavebního zákona (tedy verze, ze které SEA vyhodnocení vycházelo).

Z důvodu deklarovaného vypuštění návrhové plochy Z82 z dalšího projednávání návrhu změny ÚP nebyl v tomto stanovisku uplatněn zpracovatelem SEA vyhodnocení doporučený požadavek týkající se této plochy.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že změna č. 2 ÚP jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, opatření k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků tohoto SEA stanoviska, závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze ji proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelnou.

Zohlednění tohoto stanoviska v návrhu změny č. 2 ÚP je třeba řádně okomentovat v jeho odůvodnění v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; navržené podmínky odkazující na plnění zákonných povinností, popř. navržené podmínky, které svým charakterem jdou nad rámec územního plánu, nebyly zahrnuty do požadavků tohoto stanoviska.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh změny ÚP obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející z kapitol č. 10 a č. 4 SEA vyhodnocení. Ukazatele je třeba definovat tak, aby umožnily vyhodnocovat využití krajiny, případně sledovat další jevy, které zpracovatel ÚP, případně orgány obce, vyhodnotí jako důležité. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP.

OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

- Krajina - využití území:

*indikátor* – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy

*indikátor* – koeficient ekologické stability území

- Krajina – veřejná zeleň: *indikátor* – realizovaná zeleň, popř. úbytek zeleně, jednotka - m<sup>2</sup>

- Vodní hospodářství a jakost vod:

*indikátor* – podíl obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV, jednotka - % připojených objektů/obyvatel

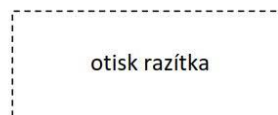
*indikátor* – stav koryt vodních toků, identifikace problémových úseků



- Biodiverzita: indikátor – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha nových realizovaných biocenter a biokoridorů
- Půda a horninové prostředí:  
*indikátor* – zábory půdy ZPF, jednotka – m<sup>2</sup> nových záborů půdy, % - tj. procentuální podíl nových záborů z celkové výměry zastavitelných ploch vymezených na ZPF
- Veřejné zdraví:  
*indikátor* – hluk, jednotka – podíl populace vystavené nadlimitnímu působení hluku  
*indikátor* – ovzduší, míra znečištění ovzduší (např. tuhé částice, NO<sub>x</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, VOC).  
Poznámka: monitorovací měření mohou být navržena mimo jiné i na základě stížností a požadavků obyvatel (např. při nadměrném hluku z provozu areálů výroby a podnikání, z nadměrné dopravy apod.).

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

Obec Telnice žádáme ve smyslu § 16 odst. 3 zákona o zveřejnění tohoto stanoviska na úřední desce. Doba zveřejnění je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 4 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení stanoviska na úřední desce v nejkratším možném termínu.



**Ing. František Havíř**  
vedoucí odboru

**vz. Ing. Jiří Hájek, v. r.**  
vedoucí oddělení posuzování vlivů  
na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Mgr. Mirek Smetana

Obdržel na vědomí:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – **zde**

Obdržel na vědomí se žádostí o zveřejnění:

Obec Telnice, Růžová 243, 664 59 Telnice – **DS**

Potvrzení o zveřejnění (provedou pouze obec Telnice a Jihomoravský kraj)

Vyvěšeno na úřední desce dne:  
razítko a podpis



## II.10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Požadavek OŽP JmK	Řešení ve změně ÚP Telnice
Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.	Zpracováno do kapitoly I.E.7 výroku ÚP.
Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen	Zpracováno do kapitoly I.E.7 výroku ÚP.
V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.	Zpracováno do kapitoly I.F.3 výroku ÚP.
Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.	Zpracováno do kapitoly I.F.3 výroku ÚP.
Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.	Zpracováno do kapitoly I.E.7 výroku ÚP.

## II.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání změny územního plánu bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Telnice dne 02.03. 2017 pod usnesením č.9.

**A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území. Požadavky byly prověřeny. Jedná se o:**

Označení a popis změny	Zpracování ve změně č. 2 ÚP Telnice
2.1 požadavek investora na vymezení plochy pro stavbu prádelny.	<i>Požadavek zpracován a vymezen dle podkladů investora. Ve změně č. 2 ÚP Telnice se jedná o plochu P77 VS – plocha výroby a skladování, dílčí změna č. 2.1.</i>
2.2 Změna plochy bývalého ZD, která je ÚP Telnice zařazena do ploch výroby a skladování (VS), na plochu s orientací na agroturistiku.	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako P78 SVa – plocha smíšená výrobní – agroturistika, dílčí změna č. 2.2.</i>
2.3 Požadavek obce na zařazení pozemků v soukromém vlastnictví p. č. 946/6 a p. č. 946/7 situovaných v jádrovém území obce na možnou realizaci parkoviště.	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z79 UP – plocha veřejných prostranství, dílčí změna č. 2.3. Po veřejném projednání ale bylo od změny upuštěno.</i>



2.4 Změnou bude prověřen požadavek na rozšíření průmyslové zóny o pozemek p. č. 3045 v soukromém vlastnictví.	<i>Požadavek byl prověřen a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z80 VS – plocha výroby a skladování, dílčí změna č. 2.4. Při projednání dokumentace ale tato plocha nebyla odsouhlasena dotčeným orgánem z hlediska záboru ZPF, proto byla z dalšího projednání vyřazena.</i>
2.5 Změnou bude prověřen požadavek na změnu zařazení pozemků v soukromém vlastnictví p. č. 610 a p. č. 613 do ploch pro výrobu drobnou nebo ploch smíšených obytných s podnikáním (umístění kovářské dílny).	<i>Požadavek zapracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako plocha P81 VD – plocha výroby drobné, dílčí změna č. 2.5.</i>
2.6 Od změny bylo po veřejném projednání upuštěno.	-
2.7 Změnou budou prověřeny požadavky soukromých osob na zařazení parcel p. č. 713/12, p. č. 713/15, p. č. 713/19, p. č. 713/11, p. č. 713/14, p. č. 713/17 a p. č. 713/22 v trati Za mlýnem do funkčních ploch bydlení v rodinných domech BR.	<i>Požadavek zapracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z82 SO – plocha smíšená obytná, dílčí změna č. 2.7. Při projednání dokumentace ale tato plocha nebyla odsouhlasena dotčeným orgánem z hlediska záboru ZPF, proto byla z dalšího projednání vyřazena.</i>
2.8 Změnou budou prověřeny požadavky soukromých investorů na změnu využití pozemků nebo funkčních regulativů ploch SO (ploch smíšených obytných). Předmětem dílčí změny jsou pozemky p. č. 3109 (orná půda - plocha ZO) ve vlastnictví obce a pozemek p. č. 3118 (orná půda, kde je vymezena návrhová plocha smíšená obytná SO Z29) v soukromém vlastnictví. Uvažovaným záměrem v daném území je vytvoření územních podmínek pro zázemí firmy (kanceláří, skladových prostor a prostor pro drobnou výrobu - tváření a obrábění).	<i>Požadavek zapracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z83 VD – plocha výroby drobné, dílčí změna č. 2.8.</i>
2.9 Změnou budou prověřeny požadavky soukromých investorů na změnu využití pozemku p. č. 3535 (orná půda, plocha ZO) v soukromém vlastnictví pro komerční využití.	<i>Požadavek zapracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z84 VS – plocha výroby a skladování, dílčí změna č. 2.9. Při projednání dokumentace ale tato plocha nebyla odsouhlasena dotčeným orgánem z hlediska záboru ZPF, proto byla z dalšího projednání vyřazena.</i>
2.10 Změnou budou prověřeny požadavky soukromých investorů na změnu využití pozemku p. č. 1158/29 - lesní pozemek v soukromém vlastnictví z lesních ploch NL dle platného ÚP na plochu orné půdy ZO.	<i>Požadavek zapracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako ZO 87 – orná půda, dílčí změna č. 2.10.</i>
2.11 Předmětem změny jsou plochy občanského vybavení vymezené platným územním plánem Telnice, a to OV Z7 (veřejně prospěšná stavba	<i>Požadavek byl prověřen. Plocha OV byla v ÚP zmenšena, z plochy byl vypuštěn pozemek p.č. 965/5, který je v soukromém vlastnictví. Plocha Z7 je nyní vymezena výhradně na pozemcích obce.</i>



P70) a plochy veřejných prostranství ÚP (veřejně prospěšná stavba D30 ) a části ploch NK a ZT na nezastavitelnou plochu veřejného prostranství ÚZ veřejné parkové zeleně.	<i>Odůvodnění viz kapitola II.14 <a href="#">KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY</a></i>
2.12 Uvedení ÚP Telnice do souladu s vydanými ZÚR JMK – koridor energetiky TEE25	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako koridor technické infrastruktury K-TEE25 dílčí změna č. 2.12.</i>
2.13 Uvedení ÚP Telnice do souladu s vydanými ZÚR JMK – POP01	<i>Požadavek byl změnou č. 2 ÚP Telnice prověřen. Na základě terénních průzkumů zpracovatel konstatuje, že se vymezení protipovodňových opatření na vodním toku Litava netýká řešeného území. Viz odůvodnění kap. Soulad s politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem, plocha POP01.</i>
2.14 Uvedení ÚP Telnice do souladu s vydanými ZÚR JMK – koridor územní rezervy dopravní infrastruktury RDZ10.	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-RDZ10, dílčí změna č. 2.14.</i>
2.15 Uvedení ÚP Telnice do souladu s vydanými ZÚR JMK – koridor energetiky TEE02	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako koridor technické infrastruktury K-TEE02, dílčí změna č. 2.15.</i>
2.16 Uvedení ÚP Telnice do souladu s vydanými ZÚR JMK – koridor energetiky TEE05	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z85 TI plocha technické infrastruktury, dílčí změna č. 2.16.</i>
2.17 Změnou bude prověřen požadavek soukromé osoby na vymezení zastavitelné plochy BR na pozemcích s parc. č. 108,109 a 110.	<i>Požadavek zpracován a vymezen ve změně č. 2 ÚP Telnice jako Z87 BR – plochy bydlení v rodinných domech dílčí změna č. 2.17. Při projednání dokumentace ale tato plocha nebyla odsouhlasena dotčeným orgánem z hlediska záboru ZPF, proto byla z dalšího projednání vyřazena.</i>
2.18 Změnou bude prověřen požadavek obce Telnice na opravu vymezení hranice zastavěného území. Aktualizace funkčního využití stabilizované plochy zahrad v lokalitě u hřbitova.	<i>Požadavek splněn a zpracován do změny ÚP Telnice, pozemky byly zakresleny dle stávajícího stabilizovaného funkčního využití jako plochy ZZ – zahrady a sady v nezastavěném území dílčí, změna č. 2.18.</i>
2.19 Uvedení ÚP do souladu s novelou SZ	<i>Požadavek splněn a zpracován do změny ÚP Telnice. ÚP Telnice tak byl uveden do souladu s aktuálním zněním zákona č. 183/2006 Sb.</i>
2.20 Aktualizace zastavěného území.	<i>Požadavek splněn a zpracován do změny ÚP Telnice.</i>

Současně na základě zpracovávání změny č. 2 ÚP Telnice došlo k vymezení další dílčí změny (2.21), která vyvstala na základě doplňujících rozborů a průzkumů. Změna se týká splnění návazností a vytvoření propojené sítě ÚSES, která do k.ú. Telnice u Brna zasahuje na západním okraji (na hranici s k.ú. Měnin a k.ú. Otmarov). Změna č. 2 ÚP Telnice zde vymezuje část místního biokoridoru, který navazuje na místní biokoridory vymezené v sousedních katastrech.

Označení změny	Zpracování ve změně č. 2 ÚP Telnice
2.21 Úprava ÚSES v návaznosti na k.ú. Měnin a k.ú.	<i>Návaznost ÚSES na sousední katastry řešena ve změně č. 2 ÚP Telnice.</i>



Dále byly zapracovány:

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č.1
  - Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem (viz. tabulka výše)
  - Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
  - Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, ochranu kulturních hodnot, povrchových vod, záplavová území a ochranu před povodněmi, ochranu ložisek nerostných surovin, poddolovaných území, sesuvných území, ochranu zdraví, ovzduší, ochrana proti hluku, ochrana ZPF, PUPFL, ochrana zájmů státu a civilní ochrana.
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit. *Požadavky nebyly uplatněny. Nově byl vymezen na základě nadřazené územně plánovací dokumentace ZUR JMK koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-RDZ10.*
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. **POŽADAVKY SPLNĚNY.**
- D. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci – **POŽADAVKY NEBYLY UPLATNĚNY. Změna č. 2 nicméně aktualizuje zadání regulačních plánů vymezených platným územním plánem, v reakci na požadavky novel stavebního zákona.**
- E. Požadavek na zpracování variant řešení. - **POŽADAVKY NEBYLY UPLATNĚNY.**
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č.2 územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení. **POŽADAVKY SPLNĚNY.**
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území. **POŽADAVKY SPLNĚNY.**

## II.12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

### S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚP Telnice upřesňuje návrhové koridory a koridory územních rezerv, vymezené vydanými ZÚR kraje.

Všechny další záležitosti nadmístního významu jsou řešeny v platném územním plánu.

Žádné další nadmístní rozvojové záměry změna ÚP nevymezuje.

## II.13. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území Telnice je využito poměrně intenzivně. Proluky, kterých ale není mnoho, byly zahrnuty do zastavěného území. V rámci dílčí změny č. 2.20 bylo zastavěné území aktualizováno k 18.02.2017.

Plochy bydlení jsou tvořeny obytnými ulicemi s převážně řadovou zástavbou, méně zástavbou volně stojícími domy. Zástavba má kompaktní charakter.

Podle § 55 odst. (3) zák.č. 183/2006 Sb. mohou být další zastavitelné plochy vymezeny ve

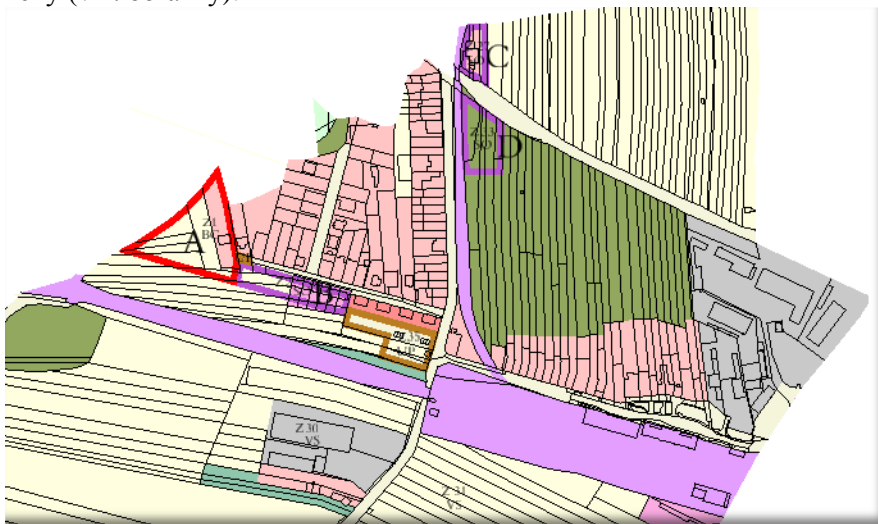


změně územního plánu pouze na základ prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Telnice po změně č. 1 je uvedeno v následujících obrázcích a tabulce:

- Území bydlení a plochy smíšené obytné

Pro orientaci jsou rozvojové plochy, které byly vymezeny v ÚP Telnice po změně č. 1, označeny písmeny (viz. obrázky):





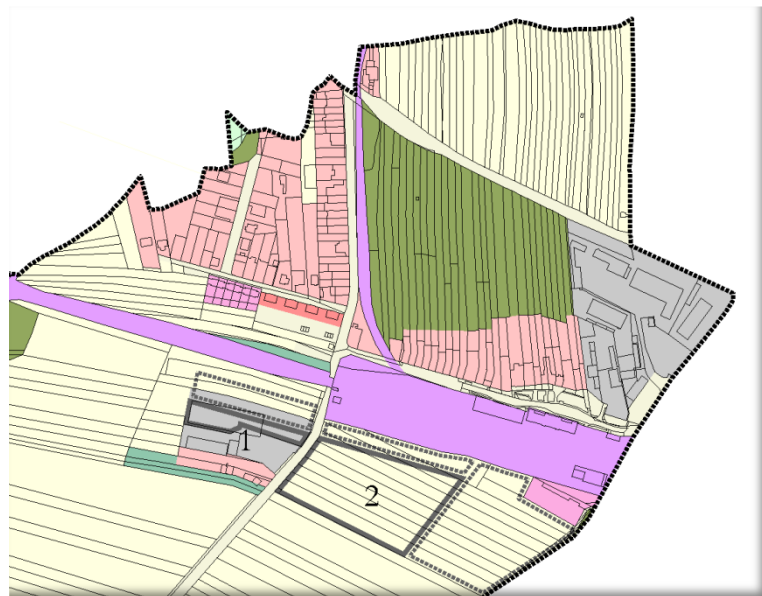
Označení lokality	Označení lokality v ÚP	Způsob využití plochy	Orientace ní počet RD dle ÚP	Zastavěno RD	Vyhodnocení využití plochy
A	Z1	BC plochy bydlení čisté	7-9	1	20%
B	Z2	SO plochy smíšené obytné	12	6	50%
C	Z27	SO plochy smíšené obytné	2	2	100%
D	Z33	SO plochy smíšené obytné	2	0	0%
E	Z61	BR plochy bydlení v rodinných domech	1-2	0	0%
F	Z3	BR plochy bydlení v rodinných domech	7-10	0	0%
G	Z4	BC plochy bydlení čisté	19-25	0	0%
H	Z6	BR plochy bydlení v rodinných domech	7-10	0	0%
I	Z5	BR plochy bydlení v rodinných domech	5	0	0%
J	Z8	BR plochy bydlení v rodinných domech	10-14	1	10%
K	Z65	BR plochy bydlení v rodinných domech	8	3	37,5%
L	Z9	BR plochy bydlení v rodinných domech	1	0	0%
M	Z10	BR plochy bydlení v rodinných domech	1-2	0	0%
N	Z17	BR plochy bydlení v rodinných domech	1	0	0%
O	Z11	BR plochy bydlení v rodinných domech	12-20	1	8%
P	Z12	BR plochy bydlení v rodinných domech	8	2	25%
Q	Z13	BR plochy bydlení v rodinných domech	4	0	0%
R	Z15	BR plochy bydlení v rodinných domech	10	2	20%
	Z16		1	0	0%
	Z14		7	4	57%
S	Z23	BR plochy bydlení v rodinných domech	3	0	0%
T	Z18	BR plochy bydlení v rodinných domech	1-2	0	0%
U	Z19	BR plochy bydlení v rodinných domech	12-15	0	0%
V	Z21	BR plochy bydlení v rodinných domech	2-4	0	0%
W	Z20	BR plochy bydlení v rodinných domech	7-10	0	0%
X	Z22	BR plochy bydlení v rodinných domech	15-24	0	0%
Y	Z28	SO plochy smíšené obytné	4	3	75%
Z	Z29	SO plochy smíšené obytné	2	0	0%

Komplikacemi při výstavbě jsou nejen nevyjasněné vlastnické vztahy, ale i technicky složité a ekonomicky nákladné řešení vedení dopravní a technické infrastruktury. Současně některé rozvojové plochy jsou složeny z malých pozemků, které jsou v drobné držbě majitelů a výstavba se tak blokuje.

Změna 2.8 řeší změnu funkčního využití Z29 SO z plochy smíšené obytné na plochu výroby drobné Z83. Zde tedy ubudou dva stavební pozemky pro rodinné domy.

- Plochy výroby a skladování a plochy výroby drobné





Označení lokality	Označení lokality v ÚP	Způsob využití plochy	Rozloha plochy	Vyhodnocení využití plochy
1	Z30	VS plochy výroby a skladování	0,39ha	100%
2	Z31	VS plochy výroby a skladování	2,09ha	0%
3	Z34	VS plochy výroby a skladování	4,85ha	10%
4	Z37	VS plochy výroby a skladování	0,49ha	0%

V ÚP po změně č. 1 byly v k.ú. Telnice u Brna vymezeny výše uvedené plochy pro výrobu a skladování. Plochy výroby drobné vůbec vymezeny nebyly.

V případě ploch výroby vznikly konkrétní požadavky nejen na plochy s funkčním využitím, které ÚP nenabízel, ale současně bylo reagováno na konkrétní požadavky majitelů pozemků, které nelze řešit jinde v jiných polohách. Uvažované dílčí změny s orientací na výrobu ve většině případech navazují na plochy se stejným funkčním využitím (většinou je rozšiřují). Výjimku tvoří dílčí změna č. 2.5 (P81 plocha výroby drobné), kde se jedná o konkrétní záměr při stávajícím RD majitele realizovat kovářskou dílnu.

Změna č. 2 ÚP Telnice vymezuje:

- plochu pro výrobu a skladování VS P77, která se nachází a úzce navazuje na stávající výrobní areál.
- Plochu pro výrobu drobnou VD P81, která navazuje na rodinný dům majitele a investora, který si chce vytvořit zázemí pro podnikání ve formě kovářské dílny.



- Plochu pro výrobu drobnou VD Z83 na jižním okraji obce, mezi stávající benzinovou pumpou a výrobou. Jedná se o změnu funkčního využití zastavitelné plochy SO Z29 vymezené v ÚP Telnice.

Všechny uvedené plochy jsou vymezeny na základě žádosti majitelů dotčených pozemků, nebo investorů.

## **II.14. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

Změna č. 2 územního plánu Telnice navrhuje jednak plochy pro výrobu a skladování, výrobu drobnou, ale i veřejná prostranství, plochy pro bydlení v rodinných domech a plochy smíšené bytné, ale současně zapracovává i nadmístní záměry obsažené v ZUR JMK.

### **II.14.1. Hlavní cíle řešení, důvody pro zpracování změny č. 2 ÚP**

Důvodem pro zpracování změny územního plánu je potřeba přípravy nových zastavitelných ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch smíšených výrobních s orientací na agroturistiku, ploch výroby a skladování a ploch výroby drobné. Současně byly prověřeny na základě požadavků některé rozvojové plochy. Jednalo se o plochu občanského vybavení a zahrad a sadů v nezastavěném území. Současně byly do změny ÚP zapracovány požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace PUR ČR a ZUR JMK.

Zastavitelné plochy určené v územním plánu pro bydlení jsou v současné době nedostupné z důvodu nevyjasněných vlastnických vztahů, menší plochy jsou v drobné držbě majitelů, což značně komplikuje jejich využití. Návrh na vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobu a agroturistiku reaguje na požadavek vlastníků pozemků a nelze je řešit jinde a jinak.

### **II.14.2. Urbanistická koncepce**

Funkční změny obsažené ve změně č. 2 ÚP Telnice navazují na urbanistickou koncepci založenou platným územním plánem a nemění ji.

### **II.14.3. Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Obec Telnice se nachází ve velmi úzké vazbě na město Brno, což dokladuje i neustále se zvyšující počet obyvatel a tlak na další novou výstavbu v sídle. Z 1235 obyvatel v r. 1991 na 1266 v roce 2001, a na 1429 v roce 2009 (vzrůst v období 2001-2009 o 13%) a k 26.03. 2011 tvořilo obec 1473 obyvatel (SLBD2011). ÚP po změně č. 1 předpokládal nárůst počtu obyvatel do roku 2020 na cca 1700 obyvatel s celkovou potřebou 237 nových stavebních pozemků pro RD. Pro tyto potřeby bylo v ÚP po změně č. 1 vymezeno cca 155-196 rodinných domů na plochách bydlení BC a BR. Současně byly v území vymezeny i další plochy smíšené obytné.

Zastavitelné plochy určené v územním plánu po změně č. 1 pro bydlení jsou současné době nedostupné z důvodu nevyjasněných vlastnických vztahů, menší plochy jsou v drobné držbě majitelů, což značně komplikuje jejich využití. Mimo jiné jsou u některých limitem i vysoké vstupní náklady na realizaci dopravní a technické infrastruktury. Návrh na vymezení nových zastavitelných ploch v rámci změny č. 2 ÚP Telnice reaguje na požadavky vlastníků pozemků.

Jiné plochy bydlení v rodinných domech ÚP nevymezuje.

### **II.14.4. Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu**

Pro plochy smíšené výrobní - agroturistiku je navržena tato plocha:



Ozn. změny	Obsah změny	Odůvodnění
2.2 P78 SVa	Vymezení plochy přestavby SVa Plochy smíšené výrobní agroturistika v lokalitě bývalého zemědělského družstva	Plocha je vymezena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku, který chce stávající plochu brownfieldu (areál bývalého zemědělského družstva) obnovit a rekonstruovat s funkčním využitím orientovaným na agroturistiku. Výhledově je zde požadavek na realizaci klubovny, restaurace, penzionu, ubytování zaměstnanců s orientací na agroturistiku. Částečně zainvestované území. Dopravní a částečně i technická infrastruktura se nachází na hranici pozemku. Nutno vybudovat vodovod a plynovod. Jedná se o stávající chátrající areál bývalého zemědělského družstva. Plocha přestavby nevyvolá zábor ZPF.

Pro plochy veřejných prostranství:

Ozn. změny	Obsah změny	Odůvodnění
2.16 Z86 UP	Vymezení zastavitelné plochy UP. Plochy veřejných prostranství v návaznosti na rozšíření stávající plochy technické infrastruktury transformovny.	Plocha byla vymezena v rámci rozšíření stávající technické infrastruktury. Požadavek vyplývá ze Zásad územního rozvoje – koridor energetiky TEE05. Viz kapitola „Vyhodnocení a koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“ a kapitole „Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem“. f

Pro plochy výroby a skladování a plochy výroby drobné byly vymezeny tyto plochy:

Ozn. změny	Obsah změny	Odůvodnění
2.1 P77 VS	Vymezení plochy výroby a skladování	Plocha přestavby je vymezena na severovýchodním okraji k.ú. Telnice u Brna na hranici s k.ú. Újezd u Brna. Plocha zasahuje do stávající výrobního areálu, který dále rozšiřuje na dosud nevyužitých pozemcích. Majitel zde uvažuje vybudování prádelny. Požadavek majitele pozemku se vztahuje i na 90% koeficient zastavění plochy. Plocha zohledňuje dopravní řešení v dané lokalitě a je v souladu s projektem realizace okružní křižovatky (III/4185, 4176 Telnice nádraží a II/418, III/4176 úprava křižovatky, Ing. František Vlach, VIAPONT, Brno).
2.5 P81 VD	Vymezení plochy výroby drobné ve stávající zástavbě v jádrovém území obce	Jedná se o plochu přestavby, kde má soukromý investor zájem rozšířit svůj dům o kovářskou dílnu a skloubit tak bydlení s podnikáním. Dopravní i technická infrastruktura se nachází na hranici pozemku. Zainvestované území.
2.8 Z83 VD	Vymezení plochy výroby drobné při stávající benzinové pumpě	Požadavek na změnu zastavitelné plochy smíšené obytné SO na plochu výroby drobné VD. Majitel chce v této lokalitě realizovat zázemí firmy v podobě kanceláří, ale i skladovacích prostor a prostor pro drobnou výrobu – tváření a obrábění. Částečně zainvestované území. Dopravní infrastruktury se nachází na západní hranici plochy. Nutno vybudovat technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci).

Další změny obsažené ve změně č. 2 ÚP Telnice:

Ozn. změny	Obsah změny	Odůvodnění
2.10 87 ZO	Návrh plochy orné půdy ZO	Jedná se o konkrétní požadavek soukromých osob na změnu funkčního využití plochy lesa (pozemku s parc.č. 1158/29) na ornou půdu ZO. Fyzicky se v dané lokalitě nachází náletová zeleň.



2.11	Prověření funkčního využití zastavitelné plochy Z7 (plochy OV – plochy občanského vybavení)	<p>Jedná se o požadavek soukromých osob na zrušení zastavitelné plochy Z7 obsažené v platném územním plánu Telnice a vymezení nezastavitelné plochy veřejného prostranství UZ (plochy veřejné (parkové) zeleně). Plocha Z7 je v ÚP Telnice určena pro občanské vybavení. Související návrhy plochy veřejných prostranství (UP) jsou v ÚP Telnice zahrnuty do veřejně prospěšných staveb (ve výkrese č. I.5 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace označené jako D7 a D30).</p> <p>Obec Telnice uvažuje v ploše Z7 realizovat objekt bydlení pro seniory. Tento rozvojový záměr je obcí dlouhodobě sledován.</p> <p>Důvodem požadavku na změnu územního plánu je údajná nereálnost a přílišná nákladnost výstavby domu s pečovatelskou službou, s nepatřičným zásahem do současného klidového stavu.</p> <p><b>Zastavitelná plocha Z7 byla dílčí změnou 2.11. prověřena a zmenšena tak, aby zahrnovala výhradně pozemky ve vlastnictví obce Telnice.</b> Z plochy byl vypuštěn pozemek p.č. 965/5, který je v soukromém vlastnictví. Požadavku na změnu územního plánu se tak částečně vyhovuje.</p> <p>Odůvodnění: V řešeném území se v současné době nenachází žádná občanská vybavenost, která by bydlení seniorů řešila. V současné době se nejbližší zařízení podobného charakteru nachází v Újezdě u Brna či Sokolnici. Jejich kapacity jsou nedostatečné.</p> <p>Dle ÚAP ORP Šlapanice je patrné, že celkový počet obyvatel v obci roste. V roce 1995 činil 1248 obyvatel a 2015 činil 1593, tedy přírůstek za posledních deset let činí 345 obyvatel. Věková struktura obyvatelstva je k období 01.01.2016 dle českého statistického úřadu následující:</p> <table border="1" data-bbox="676 1093 1465 1249"> <tr> <td>Počet obyvatel 0-14</td><td>285</td><td></td></tr> <tr> <td>Počet obyvatel 15-64</td><td>1058</td><td>S tím že v rozpětí 60-64 let se nachází 80 obyvatel.</td></tr> <tr> <td>Počet obyvatel 64 a více</td><td>250</td><td></td></tr> </table> <p>Že je řešení bydlení seniorů v Telnici naléhavým problémem dokládá i poslední statistické sčítání lidu, domů a bytů (2011), kdy bylo v Telnici evidováno 289 obyvatel starších 60-ti let a dalších 183 obyvatel ve věku 50-59 let. Obyvatelstvo v průměru stárne.</p> <p>Potřeba řešení bydlení seniorů je tedy velmi naléhavá. V obci neexistuje v současnosti jiná vhodnější alternativa. Na obrázku níže jsou červenou šrafovy vyznačeny pozemky ve vlastnictví obce.</p>	Počet obyvatel 0-14	285		Počet obyvatel 15-64	1058	S tím že v rozpětí 60-64 let se nachází 80 obyvatel.	Počet obyvatel 64 a více	250	
Počet obyvatel 0-14	285										
Počet obyvatel 15-64	1058	S tím že v rozpětí 60-64 let se nachází 80 obyvatel.									
Počet obyvatel 64 a více	250										





Z obrázku je zřejmé, že neexistuje moc alternativ, kde by se mohl daný záměr vymezit. Pozemky obce jsou již zastavěny a využívány pro další občanskou vybavenost v obci např. hřiště, komunikace a veřejná prostranství.

Plocha Z7 byla vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce, ve velmi dobrých docházkových vzdálenostech do jádra obce, tj. s dobrou dosažitelností ostatní občanské vybavenosti poskytující služby seniorům (ordinace lékaře, obchod, obecní úřad, atd.). Jiný pozemek, stejně vhodný pro tyto účely, obec nevlastní.

Rovněž příjezdni komunikace k ploše Z7 (v navržené plocha UP) je uvažována výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce.

ÚP vymezením plochy Z7 naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území:

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských*



		<p><i>prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.</i></p> <p><u>V rámci projednání ÚP Telnice, kterým byla plocha Z7 vymezena, nebyly k danému záměru uplatněny žádné námitky a záměr reprezentující výhledovou koncepci na poli občanské vybavenosti pro seniory byl tímto v konečném důsledku schválen. Nynější zmenšení zastavitelné plochy Z7 (vypuštění privátního pozemku p.č. 965/5 z plochy) je vstřícným krokem obce, který je podložen rozpracovanou projektovou dokumentací objektu pro seniory prokazující, že pro daný záměr jsou pozemky ve vlastnictví obce (p.č. 961/2, 963/2) postačující.</u></p> <p>Pro zpracovatele změny územního plánu je nepochopitelné, že majitelé sousedních pozemků přes výše uvedený vstřícný krok obce nadále trvají na úplném vypuštění záměru na umístění objektu pro seniory (plochy Z7) a bezdůvodně tak upírají obci právo nakládat se svým majetkem. Zamýšlený objekt rozhodně nezhorší hygienické či jiné poměry v území. Námitka má proto podle názoru zpracovatele změny územního plánu ryze diskriminační charakter.</p>
2.12 K- TEE25	Uvedení ÚP do souladu se s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje – TEE25	Ve změně č. 2 ÚP Telnice byl vymezen pro daný záměr koridor technické infrastruktury K-TEE25. Dále viz. kap. „Soulad s politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem.“
2.13	Uvedení ÚP do souladu se s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje – POP01	Požadavek na vymezení protipovodňových opatření na vodním toku Litava byl změnou č. 2 ÚP Telnice prověřen a na základě terénních průzkumů se nutnost vymezení protipovodňových opatření na vodním toku Litava netýká řešeného území. Viz odůvodnění kap. „Soulad s politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem.“
2.14 R-RDZ10	Uvedení ÚP do souladu se s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje – RDZ10	Ve změně č. 2 ÚP Telnice byl vymezen pro daný záměr koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-RDZ10.
2.15 K-TEE02	Uvedení ÚP do souladu se s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje – TEE02	Ve změně č. 2 ÚP Telnice byl vymezen pro daný záměr koridor technické infrastruktury K-TEE02. Dále viz. kap. „Soulad s politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem.“
2.16 Z85 TI Z86	Uvedení ÚP do souladu se s vydanými Zásadami územního	Ve změně č. 2 ÚP Telnice byla vymezena pro daný záměr plocha technické infrastruktury TI Z85 a plocha veřejných prostranství UP Z86. Plochy byly vymezeny na základě dodaného podkladu dodaného ČEPS, a.s., což je v souladu se ZUR JMK. Obě plochy navazují na obdobné



ÚP	rozvoje Jihomoravského kraje – TEE05	plochy Z71, Z72 a Z73, vymezené v platném ÚP Telnice. Dále viz. kap. „Soulad s politikou územního rozvoje ČR a s ÚPD vydanou krajem“
2.18	Aktualizace funkčního využití stabilizované plochy – ZZ zahrady a sady v nezastavěném území.	Na základě konkrétního požadavku obce bylo prověřeno funkční využití pozemků s parcelními čísly 59/1 a 59/2. Tyto stabilizované zahrady byly do ÚP zapracovány.
2.19	Uvedení ÚP do souladu s novelou SZ.	Byl především aktualizován obsah grafické části ÚP a textové zprávy dle požadavků SZ.
2.20	Aktualizace zastavěného území.	Na základě průzkumů a rozborů byly ve změně č.2 ÚP vymezeny a aktualizovány k 18.02.2017 zastavěné plochy. Jedná se především o výstavbu RD a staveb v plochách výroby a skladování.
2.21	Úprava ÚSES v návaznosti na k.ú. Měnín a k.ú. Otmarov	Na základě průzkumů při zpracování změny č. 2 ÚP Telnice bylo doplněno absentující propojení územního systému ekologické stability. Místní biokoridor navazuje na prvky ÚSES v sousedních k.ú.

#### **II.14.5. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.**

ÚP Telnice byl zpracován podle ustanovení vyhl.č. 501/2006 Sb. V územním plánu je využita možnost daná ustanovením § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb. členit podrobněji plochy s rozdílným způsobem využití, viz textová část odůvodnění územního plánu kapitola II.3.12. Z důvodu zachování potřebné vnitřní kontinuity změny územního plánu s původním územním plánem byla terminologie i regulativy přizpůsobeny tomuto územnímu plánu.

#### **II.14.6. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

##### **Environmentální pilíř, důsledky na přírodní honoty**

Změna č. 2 ÚP Telnice nemá významný vliv na koncepci krajiny a chráněná území. Dílčí změny navazují na zastavěné území popřípadě na zastavitelné plochy, které se nachází mimo dosah chráněných území. Současně nejsou vymezovány žádné osamocené plochy v krajině. Změna č. 2 nenavrhuje v krajině žádné plochy zeleně, žádné plochy vodní a vodohospodářské ani žádná protierozní opatření.

Žádný vliv změny č. 2 ÚP Telnice.

##### **Územní systém ekologické stability**

Změna č. 2 ÚP Telnice doplňuje koncepci ÚSES založenou platným územním plánem po změně č. 1 a na západním okraji k.ú. Telnice u Brna vymezuje místní biokoridor. Tento nově uvažovaný místní biokoridor úzce navazuje na prvky ÚSES obsažené v sousedním k.ú. Měnín a k.ú. Otmarov. Vymezením příslušné části LBC bude zajištěna provázanost a propojenost územního systému ekologické stability, zelené páteře krajiny.

##### **Významné krajinné prvky**

Žádný vliv změny č. 2 ÚP Telnice.

##### **Hydrologické poměry, záplavová území**

Žádný vliv změny č. 2 ÚP Telnice.



## II.14.7. Doprava

### Silniční doprava

Změna č. 2 ÚP Telnice nemá významný vliv na trasy stávajících silničních komunikací procházejících zastavěným územím obce. Převážná většina z dílčích změn územního plánu nebude odkázána na přímou dopravní obsluhu silnicemi procházejícími katastrálním územím Telnice a budou obsluhovány ze stávajících místních komunikací. Dílčí změna 2.8 vymezuje zastavitelnou plochu Z83 VD, která úzce navazuje na komunikaci II/380.

Všechny výše uvedené rozvojové záměry navazují na zastavitelné území popřípadě zastavěné plochy v případě Z83. Nové samoty nejsou navrhovány.

### Místní a účelové komunikace

Většina dílčích změn č. 2 bude obsluhována ze stávajících místních, nebo účelových komunikací vyjma výše uvedené rozvojové plochy Z83.

V souvislosti s dílčí změnou č. 2.16, která vymezuje plochu TI (Z85) určenou pro rozšíření rozvodny Sokolnice, zpřesňuje a rozšiřuje změna územního plánu i zastavitelné plochy Z72 a Z73, určené pro umístění účelových komunikací. Tyto komunikace jsou vymezeny ve veřejném zájmu. Viz též kap. II.14.8. „Technická infrastruktura“.

### Železniční dráha regionální včetně ochranného pásma

Změna č. 2 ÚP Telnice reaguje na nově schválenou nadřazenou územně plánovací dokumentaci kraje, ze které vyplynul požadavek na zapracování koridoru územní rezervy dopravní infrastruktury pro konvenční celostátní železniční trať RDZ10 Trať č.300, optimalizace a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice. Cílem je vytvoření územních podmínek pro prověření potřeb a plošných nároků tratě č. 300, její optimalizace a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice včetně všech souvisejících staveb a objektů.

Účelem je vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků dopravně účinného a ekonomicky rentabilního provedení optimalizace a zkapacitnění trati za účelem příznivějšího vývoje modal splitu (podíl dopravních výkonů) ve prospěch kolejové dopravy v OB3 rozvojové oblasti Brno, kam řešené území spadá.

Koridor je do změny č. 2 ÚP Telnice zapracován jako koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury s označením R-RDZ10 o šířce 120-150m.

## II.14.8. Technická infrastruktura

### **Zásobování vodou**

Obec Telnice je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Rajhrad, jehož zdrojem je voda dodaná z vodárenské soustavy Březová II, Vířský oblastní vodovod (dále jen VOV).

Vodovod pro veřejnou potřebu pro obec Telnice je vybudován v dostatečném rozsahu a ve výhledovém řešeném období se neuvažuje s jeho rozšířením, pouze budou dobudovány vodovodní přípojky v plném rozsahu rozvodné sítě. Základní koncepce zásobování vodou se změnou č.2 ÚP Telnice nemění. Pro obsluhu zastavitelné plochy 2.2 je navrženo prodloužení vodovodu pro veřejnou potřebu. Ostatní nově vymezené zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími vodovody.

Nárůst potřeby vody vyvolaný změnou územního plánu bude zanedbatelný, není proto vyčíslován.

Tlakové poměry:



Jak již bylo uvedeno obec je zásobena gravitačně přes redukční ventil. Stávající zástavba je umístěna v nadmořské výšce 192,00-216,00 m n.m., navržené zastavitelné plochy pak na stejné úrovni. Zásobování přes redukční ventil bude vyhovovat.

Posouzení akumulace:

Telnice bude zásobována z VOV, z vodojemu Rajhrad. Vzhledem k rozsáhlosti území zásobované-ho z tohoto vodojemu nelze v rámci územního plánu obce posoudit velikost akumulace.

### **Zabezpečení požární vody**

Beze změn. Viz. ÚP Telnice po změně č. 1.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Koncepce řešení odkanalizování založená územním plánem po změně č. 1 se nemění.

Nově vymezené zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími kanalizacemi.

Dešťové vody z návrhových ploch změny č.2 budou přednostně akumulovány a zasakovány na pozemku vlastníka.

### **Zásobování elektrickou energií**

Změna č. 2 ÚP Telnice reaguje na nově schválenou nadřazenou územně plánovací dokumentaci kraje, ze které vyplynuly požadavky na zpracování koridorů technické infrastruktury:

Označení koridoru v ZUR	Označení koridoru ve změně ÚP
<b>TEE25</b> Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice-Vyškov-hranice kraje (- Prostějov) ve stávající trase	<b>K-TEE25</b> Koridor technické infrastruktury - energetika
<b>TEE02</b> (Slavětice-) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 40 kV	<b>K-TEE02</b> Koridor technické infrastruktury - energetika
<b>TEE05</b> El. stanice 400 kV Sokolnice, rozšíření	Změna územního plánu vymezuje zastavitelné plochy <b>Z85 (TI)</b> a <b>Z86 (UP)</b> . Obě plochy navazují na obdobné plochy Z71 (TI), Z72 a Z73 (UP), vymezené v platném ÚP Telnice. Jedná se o zpřesnění záměru E12, vymezeného v PÚR a TEE05 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, plochy pro rozšíření el. stanice 400 kV Sokolnice a související návrh ploch dopravní infrastruktury. <ul style="list-style-type: none"><li>• Jedná se o státní i krajský záměr energetické koncepce, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (z PÚR a ZUR JMK), včetně požadavku správce přenosové soustavy pro zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu.</li><li>• Navrhovaný záměr naplňuje priority</li></ul>



	územního plánování Politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
--	---

Podrobněji jsou uvedené koridory charakterizovány v kap. II.4.

Základní koncepce zásobování elektrickou energií se změnou č. 2 ÚP Telnice doplňuje o výše uvedené koridory technické infrastruktury.

Nárůst nároků na transformační výkon vyvolaný změnou územního plánu bude zanedbatelný, není proto bilancován.

#### **Zásobování plynem**

Základní koncepce zásobování plynem se změnou č.2 ÚP Telnice nemění. V nových rozvojových lokalitách je vymezeno prodloužení plynovodních rozvodů navazující na stávající stabilizovanou síť v obci.

## **II.15. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

### **II.15.1. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezil územní plán Telnice veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Změna č. 2 ÚP Telnice upravila vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v souvislosti s novelami stavebního zákona, vypuštěním návrhu předkupního práva u veřejně prospěšných staveb a opatření, kde se uplatnil i institut vyvlastnění. V této souvislosti změna územního plánu vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření kompletně přepracovala, původní VPS a VPO zrušila a nově je vymezila, ve výkrese č. I.5 a kapitole I.G. výrokové části ÚP.

Změna územního plánu dále zohlednila, že obec dosud nezajistila, až na jednu výjimku, zápis VPS a VPO na předkupní právo do katastru nemovitostí.

Podle § 170 SZ „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci ...“

ÚP Telnice vymezil následující druhy veřejně prospěšných staveb a opatření (ve výkrese jsou označeny následujícím kódem a pořadovým číslem).

<b>DT</b>	<p><b>Veřejná dopravní a technická infrastruktura</b> (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro liniovou veřejnou technickou infrastrukturu a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení). Sem byly zahrnuty, v souladu s ustanovením §2 odst. 1 k) a l) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, například:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>navržené místní komunikace</b> - zpřístupňující nové zastavitelné plochy, případně zajišťující dopravní obsluhu uvnitř zastavitelných ploch. Jde o plochy nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům</li> <li>• <b>navržené komunikace pro pěší</b> - např. pro propojení okrajových částí sídla</li> </ul>
-----------	---



	<p>s centrem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>navržené účelové komunikace</b> a další cesty v krajině - komunikace zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky, zajišťující prostupnost krajiny, propojující cíle v okolí, využívané jako turistické a cyklistické trasy. Jde o nově navržené komunikace, úpravy a rozšíření stávajících cest a obnovu zaniklých cest</li> </ul>
<b>TI</b>	<b>Veřejná technická infrastruktura</b> (plochy technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, např. elektrorozvodny, čistírny odpadních vod).
<b>T</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby liniové</b> , ke zřízení věcného břemene (např. vodovodní řady, kanalizace, plynovody)
<b>V</b>	<b>Veřejně prospěšná opatření</b> plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Jedná se o opatření ve veřejném zájmu. Sem byly zahrnuty, v souladu s ustanovením §2 odst. 1 m) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, plochy územního systému ekologické stability.
<b>P</b>	<b>Veřejná prostranství</b> Vymezená veřejná prostranství byla v souladu s ustanovením § 101 zák.č. 183/2006 Sb. zahrnuta do ploch, k nimž má obec předkupní právo.
<b>O</b>	<b>Občanské vybavení</b> Plochy občanského vybavení byly v souladu s ustanovením §2 a § 101 zák.č. 183/2006 Sb. zahrnuty do ploch, k nimž má obec předkupní právo.

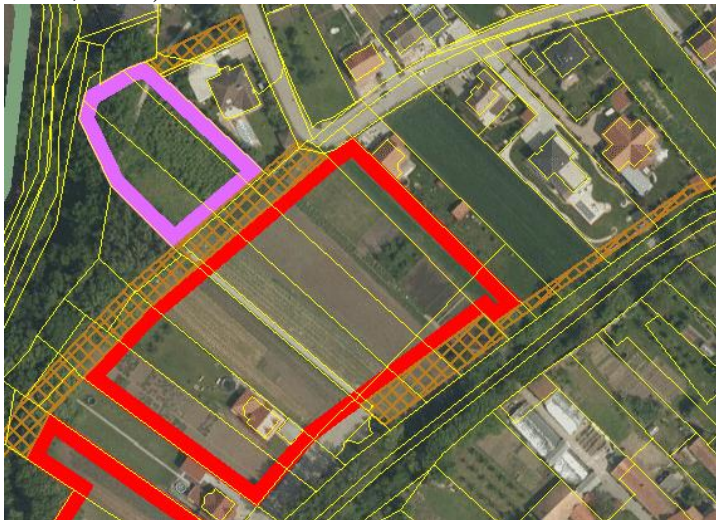
Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (všechny leží v k.ú. Telnice u Brna):

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Odůvodnění zařazení stavby mezi VPS, resp. plochy mezi VPO
V1, V2, V3, V4	Místní biocentra	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny v jižní části řešeného území. Biocentra zahrnují dochované biotopy a v případech nedostatečné výměry těchto přírodě blízkých společenství jsou do LBC zařazeny i okolní zemědělské pozemky. ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
V5, V6	Místní biokoridory	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny. Biokoridory propojují stávající a navržená místní biocentra a umožňují migraci živočichů mezi stabilními zónami. Spolu s biocentry tvoří územní systém ekologické stability, který má zejména následující funkce: - uchovává přírodní genofond krajiny - příznivě působí na okolní, ekologicky méně stabilní území - umožňuje polyfunkční využívání krajiny ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
TI1, TI2	Technická infrastruktura	Plocha pro rozšíření el. stanice 400 kV Sokolnice. • Jedná se o státní i krajský záměr energetické koncepce,



		<p>vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (z PÚR a ZUR JMK), včetně požadavku správce přenosové soustavy pro zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování Politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.</li> </ul>
TI3	Technická infrastruktura	<p>Plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod Telnice. Čistírna odpadních vod, určená pro veřejnou potřebu. Její realizace je vyvolána předpokládaným silnějším územním rozvojem obce. ČOV přispěje ke zlepšení situace na úseku čistoty povrchových a podzemních vod.</p> <p>Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování Politiky územního rozvoje v odstavci (30) .</p>
DT1	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	<p>Plocha pro přemístění komunikace, vymezená v souvislosti s rozšířením el. stanice 400 kV Sokolnice (VPS TI1, TI2). Plochy TI1 a TI2 (a s nimi související plocha DT1) jsou vymezeny ve veřejném zájmu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jedná se o státní i krajský záměr energetické koncepce, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (z PÚR a ZUR JMK), včetně požadavku správce přenosové soustavy pro zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu.</li> <li>• Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování Politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.</li> </ul>
DT3	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z35.
DT4	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z3.
DT5	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění chodníku pro pěší podél silnice II. třídy.
DT6	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z4, Z5, Z6.
DT7	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z4, Z5, Z6.
DT8	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z4, Z5, Z6.
DT9	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z26.
DT10	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z9, Z65.
DT11	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha DT11 bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z7 a především plochy bydlení v rodinných domech Z8 (BR).



		<p>Komunikaci a veřejnou technickou infrastrukturu pro plochu Z8 nelze umístit na pozemky ve vlastnictví obce, protože zde takové nejsou.</p> <p>Plocha Z8 má šířku až 80 m, což umožní umístění dvou řad rodinných domů (při severozápadním okraji plochy a při jihovýchodním okraji plochy). Vzhledem k zájmu o výstavbu v obci a kvalitě zemědělské půdy i dalším aspektům je ve veřejném zájmu intenzivní zastavění vymezených zastavitelných ploch – dvouřadá výstavba v této lokalitě ostatně již probíhá (viz zástavba pozemků p.č. 954/4, 954/11, 936/6, 953/7).</p>
		
DT12	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	<p>Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z7. Veřejně prospěšná stavba je umístěna na pozemcích v majetku Obce Telnice.</p> <p>Dopravní obsluha plochy Z7 od severu, resp. severovýchodu umožní účelné využití této plochy, optimální dispoziční řešení objektů a jejich vhodnou orientaci ke světovým stranám, které zajistí náležité oslunění obytných místností a využití tepelných zisků v energetické bilanci objektu.</p>
DT13	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění chodníku pro pěší.
DT14	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z28.
DT15	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury - cyklostezky a komunikace pro pěší.
DT16	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury - parkoviště (řešení deficitu parkovacích míst pro stávající občanské vybavení).
DT17	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro rozšíření hřbitova (komunikace).
DT18	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro rozšíření hřbitova (komunikace).
DT19	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury – cyklostezky.



DT20	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z11, Z12.
DT22	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z12, Z13.
DT23	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z11, Z12.
DT24	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro zlepšení dopravní obsluhy zastavěného území.
DT25	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z14, Z15.
DT26	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z83.
DT27	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z18, Z19 a dalších.
DT28	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z18, Z19.
DT29	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z18, Z19.
DT30	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z18, Z19, Z22 a dalších.
DT31	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné komunikace pro pěší.
DT32	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z22.
T1, T2, T3, ... T23	Veřejně prospěšné stavby liniové	Umístění veřejné technické infrastruktury liniového charakteru (vodovody, kanalizace, ...) pro obsluhu zastavitelných ploch.
P1	veřejná prostranství	Vymezení veřejného prostranství se opírá o ustanovení §7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. V blízkosti zastavitelných ploch bydlení Z14, Z15 a ploch bydlení v rodinných domech již zastavěných nejsou pozemky ve vlastnictví obce, které by byly pro uvedený účel vhodné.
P2	veřejná prostranství	Vymezení veřejného prostranství se opírá o ustanovení §7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. V blízkosti zastavitelných ploch bydlení Z11, Z12 a Z13 nejsou pozemky ve vlastnictví obce, které by byly pro uvedený účel vhodné.
P3	veřejná prostranství	Vymezení veřejného prostranství se opírá o ustanovení §7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. V blízkosti zastavitelných ploch bydlení Z19, Z20, Z21 a Z22 nejsou pozemky ve vlastnictví obce, které by byly pro uvedený účel vhodné.
P4	veřejná prostranství	
O1	Občanské vybavení - plocha hřbitova	Plocha je určena pro rozšíření stávajícího hřbitova. Vzhledem k nezbytným provozním vazbám nelze umístit jinde. Jedná se o veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1k) zákona č. 183/2006 Sb.



## II.15.2. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření

Pro vybrané liniové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, jejichž polohu bude nutné upřesnit v navazujícím řízení, byly vymezeny koridory. Vlastní plochy veřejně prospěšných staveb a opatření, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich řádného užívání pro stanovený účel, budou upřesněny v navazujícím řízení.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které je možné u konkrétních staveb a opatření vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.5):

Označení koridoru pro VPS, VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění
<b>K- TEE02</b>	Koridor technické infrastruktury - energetika	k.ú. Telnice u Brna	<p>Jedná se o výhledový záměr technické infrastruktury pro dvojité vedení 400 kV vedeného v souběhu se stávajícím vedením Slavětice – Sokolnice. Koridor K-TEE02 vedený v úseku (Slavětice-) hranice kraje – Sokolnice je vymezen pro nové vedení převážně situované v souběhu se stávající linkou 400kV. Rozvojový záměr má mezinárodní význam a je upřesněn z Politiky územního rozvoje ČR (E12) a ZÚR kraje (TEE02).</p> <p>Koridor o šířce 200m je vymezen v souladu s energetickými koncepcemi (státní i krajskou) včetně požadavku správce přenosové soustavy, a to z důvodu zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Navrhovaný záměr naplňuje priority územního plánování politiky územního rozvoje v odstavcích 28, 30 a 31, a to především ve vytváření územních podmínek pro zvyšování úrovně technické infrastruktury a zajištění bezpečného zásobování území energiemi.</p>
<b>K-TEE25</b>	Koridor technické infrastruktury - energetika	k.ú. Telnice u Brna	<p>Jedná se o výhledový investiční záměr „Rekonstrukce a zdvojení VVN 110kV Sokolnice – Vyškov- hranice kraje (- Prostějov)“ pro rekonstrukci a zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV . Koridor o šířce 200m je vymezen z důvodu vzniku nové stavby (případně nové umístění sloupu z důvodu technického řešení, či jejich výměna za jiný typ). Nová stožárová řada zúží rozsah ochranného pásma.</p> <p>Rozvojový záměr je upřesněn ze ZÚR kraje (TEE25).</p> <p>Jedná se o rozvojový záměr, který naplňuje priority územního plánování ZÚR JMK v odstavci (9), a to především ve vytváření územních podmínek pro zajištění optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou a zajištění dostatečné kapacity včetně bezpečného zásobování území energiemi.</p>



			Cílem je vytvoření územních podmínek pro vedení koridoru pro elektroenergetiku a jeho zpřesnění v součinnosti se správci sítě s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území.
--	--	--	---

## **II.16. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

### **II.16.1. Důsledky na ZPF**

#### **Úvod**

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF.

#### **Výchozí podklady**

- Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice intravilánu
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Vyhláška č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany
- Společné metodické doporučení OÚP MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (07/2011)

#### **Charakteristika katastrálního území**

Beze změn, viz platný územní plán.

#### **Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry**

V řešeném území se v návaznosti na zastavěná území nachází zemědělská půda těchto hlavních půdních jednotek:

- HPJ 01** - černozemě (typické i karbonátové) na spraši, středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem.
- HPJ 04** - černozemě nebo drnové půdy černozemní na písčích, mělké (do 30 cm) překryvy spraše na písčích, lehké, velmi výsušné půdy.
- HPJ 05** - černozemě, vytvořené na středně (30-70 cm) mocné vrstvě spraši uložené na písčích, popřípadě nivní půdy na nivní uloženině s podlozím písku, lehčí, středně výsušné půdy.
- HPJ 06** - černozemě typické, karbonátové i lužní na slinitých a jílovitých substrátech; těžké půdy s lehčí ornici a těžší spodinou. občas převlhčené.
- HPJ 08** - černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.
- HPJ 60** - lužní půdy na nivních uloženinách a spraši, středně těžké, vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení.
- HPJ 61** - lužní půdy na nivních uloženinách, jílech a slínech, těžké a velmi těžké, obvykle se sklonem.

#### **Investice do půdy**

Beze změn, viz platný územní plán.



## **Vyhodnocení využití stávajících rozvojových ploch bydlení**

Podle § 55 odst. (3) zák.č. 183/2006 Sb. mohou být další zastavitelné plochy vymezeny ve změně územního plánu pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Přehled rozsáhlejších ploch vymezených územním plánem po změně č. 1 je podrobně zpracován v kapitole **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

## **Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy, včetně zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější**

Obec Telnice je poměrně velká obec, která vzhledem ke své poloze v blízkosti Brna, kvalitnímu životnímu prostředí a klimatickým podmínkám vytváří příznivé územní podmínky pro další rozvoj. Telnice je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno, vymezené v Politice územního rozvoje ČR.

Počet obyvatel má v obci stoupající tendenci. I do budoucna se dá předpokládat nárůst počtu obyvatel v obci vzhledem k migraci. Očekává se také nárůst požadavků na trvalé bydlení také z důvodu snižování obloženosti bytů. Změna č.2 ÚP vymezuje drobnou plochu bydlení v rodinných domech a dvě plochy smíšené obytné, z čehož jedna pouze mění funkční využití z plochy bydlení čistého na plochu smíšenou obytnou. Současně je změnou č. 2 ÚP Telnice prověřen návrh ploch výroby a skladování a výroby drobné, kde se jedná o konkrétní požadavky investorů. Tyto rozvojové zájmy zvýší pracovní příležitosti v obci a sníží vyjížděku místních obyvatel za prací mimo sídlo.

Snahou změny územního plánu proto bylo, při zohlednění silného rozvojového potenciálu obce, především udržet kompaktní půdorys zastavěného území, umožňující bezproblémové obdělávání zemědělských pozemků v extravilánu.

Výše uvedené rozvojové záměry nelze řešit na půdě horší kvality z důvodů dopravních, hygienických, územně technických či architektonických, nebo z důvodů ochrany přírody a krajinného rázu.

Změna ÚP dále upřesňuje některé nadmístní záměry obsažené ve vydaných ZÚR kraje. Vyčísluje zábor pro plochu Z85, určenou pro rozšíření transformovny Sokolnice. Dále upřesňuje koridory pro elektrická vedení VVN (K-TEE25, K-TEE02). Zábory u těchto koridorů budou minimální (jen pro sloupy resp. stožáry el.vedení), nejsou proto v ÚP vyčísleny.

Pro přehlednost níže uvedená tabulka upřesňuje označení rozvojových ploch ve změně č. 2 ÚP Telnice v koordinaci s označením rozvojových ploch v tabulkové a výkresové části odůvodnění záborů ZPF.

Označení plochy ve výrokové části změny č. 2 ÚP Telnice	Označení plochy ve výkres a tabulkové části záborů ZPF
Z83	Z83a, Z83b
Z85	Z85a, Z85b, Z85c, Z85d

## **Odnětí zemědělské půdy a ostatních pozemků, zdůvodnění a popis záborů**

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
<b>2.1 VS P77</b>	<b>VS Plochy výroby a skladování</b> Plocha nepředstavuje zábor ZPF.
<b>2.2 SVa P78</b>	<b>SVa – plochy smíšené výrobní agroturistika</b> Plocha nepředstavuje zábor ZPF.



2.3 UP Z79	<b>UP - plochy veřejných prostranství</b> Odůvodnění: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha leží v zastavěném území, v ploše bydlení v rodinných domech.</li> <li>• Plocha je vymezena ve veřejném zájmu, z důvodu řešení problému s nedostatkem parkovacích míst u stávající sportovní plochy (Sokolovny)</li> <li>• Pozemek (orná půda) je v drobné držbě, ve vlastnictví Obce Telnice.</li> </ul> Nevýhody: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zábor půdy II. třídy ochrany</li> </ul> <b>Poznámka: po veřejném projednání bylo od této změny upuštěno.</b>
2.4 VS Z80	<del><b>VS Plochy výroby a skladování</b></del> <del>Odůvodnění:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Plocha navazuje na stávající rozvojový záměr a rozšiřuje ho. Plochu tímto nelze díky úzkým a bezprostředním návaznostem řešit jinde a jinak.</del></li> <li><del>• Plocha navazuje na zastavitelné území.</del></li> <li><del>• Jeden majitel pozemku.</del></li> <li><del>• Částečně vybudována dopravní a technická vybavenost (chybí napojení na kanalizaci a plynovod).</del></li> <li><del>• Komunikace je na hranici pozemku, dobré napojení na sítě dopravní infrastruktury.</del></li> <li><del>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby a dostupnost zemědělských pozemků.</del></li> </ul> <del>Nevýhody:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Zábor půdy I. třídy ochrany</del></li> <li><del>• Celá uvažovaná plocha se nachází v zúrodňovacím opatření (závlahy).</del></li> </ul>
2.5 VD P81	<b>VD - plochy výroby drobné</b> Plocha nepředstavuje zábor ZPF.
2.7 SO Z82	<del><b>SO – plocha smíšená obytná</b></del> <del>Odůvodnění:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Plocha je vymezena na základě požadavku vlastníků pozemků</del></li> <li><del>• Plocha úzce navazuje na zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech.</del></li> <li><del>• Částečně vybudována dopravní a technická vybavenost. Komunikace je na hranici pozemku.</del></li> <li><del>• Částečně zainvestované území (nutno vybudovat vodovod).</del></li> <li><del>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby, dostupnost zemědělských pozemků ani zúrodňovací opatření</del></li> </ul> <del>Nevýhody:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Zábor půdy II. třídy ochrany</del></li> </ul>
2.8 VD Z83	<b>VD – plocha výroby drobné</b> Odůvodnění: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha již byla odsouhlasena v ÚP Telnice jako plocha smíšená obytná, změna ÚP navrhuje změnu funkčního využití a malé rozšíření této plochy. Funkční využití je změnou č.2 ÚP Telnice měněno na plochu výroby drobné, které je v dané poloze (u frekventované silnice II.třídy Brno-Hodonín) z hygienických důvodů vhodnější.</li> <li>• V platném ÚP Telnice není pro daný účel – výrobu drobnou – vymezena žádná jiná plocha. Reálnost potřeby jejího vymezení dokládá rovněž žádost investora, firmy LUXART, s.r.o., která změnu územního plánu iniciovala a podílí se na úhradě ceny za její zpracování.</li> <li>• Obec Telnice (zastavěné území) leží celá na kvalitní zemědělské půdě I. a II. třídy</li> </ul>



	<p>ochrany, méně kvalitní půda se nachází pouze při severním okraji katastrálního území Telnice u Brna, značně vzdálené od zastavěného území. Vytvoření podmínek pro další rozvoj obce, byť na kvalitní ZPF, je ve veřejném zájmu, který převažuje nad zájmem na ochraně půdy.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha úzce navazuje na zastavěné území, nachází se v proluce mezi plochou výroby a plochou čerpací stanice pohonných hmot.</li> <li>• Dobrá možnost napojení na síť dopravní a technické infrastruktury (obojí na hranici pozemku).</li> <li>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby, dostupnost zemědělských pozemků ani zúrodňovací opatření. Plocha je na severu a jihu ohraničena stávající zástavbou, na západní straně silnicí II.třídy a na východní straně velmi svažitým zemědělsky nevyužívaným břehem. Je tak obtížně dostupná pro větší zemědělskou techniku.</li> <li>• Plochu nelze řešit jinde a jinak, jelikož se jedná o konkrétní požadavek investora.</li> </ul> <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zábor půdy I. třídy ochrany</li> </ul>
<p><del>2.9</del> <del>VS</del> <del>Z84</del></p>	<p><del><b>VS – plocha výroby a skladování</b></del></p> <p><del>Odůvodnění:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Plocha navazuje na zastavitelné území se stejným funkčním využitím</del></li> <li><del>• Zainvestované území, kdy jsou síť dopravní a technické infrastruktury na hranici pozemku v sousedním k.ú. Měním.</del></li> <li><del>• Jedná se o konkrétní podnikatelský záměr, který nelze z majetkoprávních důvodů řešit jinde.</del></li> <li><del>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby a dostupnost zemědělských pozemků.</del></li> </ul> <p><del>Nevýhody:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Zábor půdy II. třídy ochrany</del></li> <li><del>• Celá uvažovaná plocha se nachází v zúrodňovacím opatření (závlahy).</del></li> </ul>
<p>2.10, 2.11, 2.12, 2.14 ,2.15, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21</p>	<p>Změny nevyvolají zábor ZPF.</p>
<p>2.16  TI Z85  UP Z86</p>	<p><b>TI – plocha výroby a skladování</b> <b>UP – plocha veřejných prostranství</b></p> <p>Odůvodnění:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jedná se o státní i krajský záměr energetické koncepce, vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (z PÚR a ZUR JMK), včetně požadavku správce přenosové soustavy pro zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu,</li> <li>• Jedná se o konkrétní záměr navazující na stávající i nově uvažované plochy technické infrastruktury, který nelze z důvodů návazností řešit jinde.</li> <li>• Pro uvedený záměr vymezuje platný ÚP Telnice plochu Z71, která ale velikostně nepostačuje – změna č. 2 ÚP Telnice navrhuje tedy její rozšíření.</li> <li>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby a dostupnost zemědělských pozemků.</li> <li>• Dílčí změna Z85a je zábořem novým</li> <li>• Dílčí změna Z85b byla již z hlediska záborů ZPF vyhodnocena v ÚP Telnice</li> <li>• Dílčí změna Z86 UP – zajistí dopravní obslužnost zemědělských pozemků v sousedství.</li> </ul> <p>Nevýhody:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zábor půdy II. třídy ochrany</li> <li>• Celá uvažovaná plocha se nachází v zúrodňovacím opatření (závlahy).</li> </ul>
<b>2.17</b> <b>BR</b> <b>Z87</b>	<p><del><b>BR – plocha bydlení v rodinných domech</b></del></p> <p><del>Odůvodnění:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Plocha navazuje na zastavěné území.</del></li> <li><del>• Jedná se o rozšíření stávajícího pozemku, kde už jeden rodinný dům stojí.</del></li> <li><del>• Veřejný zájem převažující nad veřejným zájmem na ochraně ZPF spočívá v tom, že se jedná o zkvalitnění podmínek pro bydlení ve stávajícím rodinném domě (umožnění přístavby stávajícího objektu)</del></li> <li><del>• Jedná se o konkrétní záměr majitele pozemku, který nelze z majetkoprávních a provozních důvodů řešit jinde.</del></li> <li><del>• Nebude narušena organizace rostlinné výroby, dostupnost zemědělských pozemků ani zúrodňovací opatření.</del></li> </ul> <p><del>Nevýhody:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Zábor půdy I. třídy ochrany</del></li> <li><del>• Nezainvestované území</del></li> </ul>

Nepředpokládá se, že koridory technické infrastruktury - energetika K-TEE25 a K-TEE02 vyvolají zábor ZPF. Dle nadřazené dokumentace se jedná v převážné většině o rekonstrukci stávajícího vedení. Žádné zábory ZPF v tomto případě nejsou kalkulovány.



**Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF:** úpravy provedené po společném jednání jsou vyznačeny červeně

ZÁBORY ZPF V k.ú.		TELNICE			NOVĚ VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 2 ÚP TELNICE										
označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	celková rozloha plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Celkový zábor upravený	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Investice do půdy (ha)
					orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
<del>2.17. Z87</del>	<del>BR plochy bydlení v RD</del>	0,0392	0,0392	0,0000											0,0000
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>0,0392</b>	<b>0,0392</b>	<b>0,0000</b>											<b>0,0000</b>
<del>2.7. Z82</del>	<del>Plochy smíšené obytné</del>	0,3811	0,3811	0,0000											0,0000
<b>Plochy smíšené celkem</b>		<b>0,3811</b>	<b>0,3811</b>	<b>0,0000</b>											<b>0,0000</b>
2.2 P78	SVa -Plochy smíšené výrobní - agroturistika	2,8378	0,0000	0,0000											0,0000
<b>Plochy smíšené celkem</b>		<b>2,8378</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>											<b>0,0000</b>
2.1 P77	VS Plochy výroby a skladování	0,2234	0,0000	0,0000											0,0000
<del>2.4 Z80</del>	<del>VS Plochy výroby a skladování</del>	0,2417	0,2417	0,0000											0,2417
2.5 P81	VD Plochy výroby drobné	0,1366	0,0000	0,0000											0,0000
2.8 Z83a	Plochy výroby drobné	0,0858	0,0858	0,0858	0,0858					0,0858					0,0000
<del>2.9 Z84</del>	<del>Plochy výroby a skladování</del>	1,9461	1,9461	0,0000											1,9461
<b>Plochy výroby celkem</b>		<b>2,6336</b>	<b>2,2736</b>	<b>0,0858</b>	<b>0,0858</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0858</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,1878</b>
2.3 Z79	UP plochy veřejných prostranství	0,0780	0,0780	0,0780	0,0780						0,0780				0,0000
2.16 Z86	UP plochy veřejných prostranství	0,3335	0,3335	0,3875	0,3875						0,3875				0,3875
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>0,4115</b>	<b>0,4115</b>	<b>0,4655</b>	<b>0,4655</b>						<b>0,4655</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3875</b>
2.7. Z82	Plochy smíšené obytné	0,3811	0,3811	0,3811	0,3811						0,3811				0,0000
<b>Plochy smíšené celkem</b>		<b>0,3811</b>	<b>0,3811</b>	<b>0,3811</b>	<b>0,3811</b>						<b>0,3811</b>				<b>0,0000</b>
2.16 Z85a	TI plochy technické infrastruktury	0,1588	0,1588	0,1588	0,1588						0,1588				0,1588
2.16 Z85b	TI plochy technické infrastruktury	0,0492	0,0000	0,0000	0,0000						0,0000				0,0492
2.16 Z85c	TI plochy technické infrastruktury	0,9515	0,9515	0,9515	0,9515						0,9515				0,9515
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>1,1595</b>	<b>1,1103</b>	<b>1,1103</b>	<b>1,1103</b>						<b>1,1103</b>				<b>1,1595</b>
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)</b>		<b>7,8438</b>	<b>4,5968</b>	<b>2,0427</b>	<b>2,0427</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0858</b>	<b>1,9569</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>3,7348</b>



ZÁBORY ZPF V k.ú.		TELNICE		JIŽ VYHODNOCENÉ											
označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	celková	elkový záb ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Investice do půdy (ha)	
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>2.8 Z83b</b>	Plochy výroby drobné	0,4286	0,4286	0,4286	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4286	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0	
<b>Plochy výroby celkem</b>		0,4286	0,4286	0,4286	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4286	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)</b>		<b>0,4286</b>	<b>0,4286</b>	<b>0,4286</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4286</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	

### ZÁBORY ZPF RUŠENÉ:

Ozn. Změny	Původní využití plochy	Výměra plochy navrácené do ZPF (m2)	Třída ochrany ZPF	Druh pozemku
2.11	OV	516	II	orná

Poznámka: po veřejném projednání bylo od změny Z79 upuštěno.



## II.16.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa jsou vymezeny dílčí změnou č. 2.10, která na základě konkrétní soukromých osob mění funkční využití lesa (pozemku s parc. č. 1158/29) na ornou půdu ZO. Fyzicky se na tomto pozemku nachází náletová zeleň.

ZÁBORY PUPFL V k.ú. Telnice u Brna v rámci zpracování změny č. 2 ÚP Telnice			
označení plochy na výkrese	katastrální území	pravděpodobný rozsah záboru [m2]	Poznámky
2.10 87	k.ú.Telnice u Brna	328	Jedná se o změnu funkčního využití lesa, kde se nachází náletová zeleň na ornou půdu z podmětu majitelů pozemku.
CELKEM (m2)		328	0,0328ha

## II.17. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA A DLE § 52 ZÁKONA

### II.17.1. Splnění požadavků na úpravu návrhu po projednání dle § 50 zák.č. 183/2006 Sb.

Na základě výsledků projednání ÚP dle § 50 stavebního zákona uplatnil pořizovatel následující pokyny pro úpravu návrhu, které byly při úpravě návrhu respektovány:

- Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 04. 09. 2017, vypustit plochy Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR).
- V podmínkách využití ploch UP (veřejná prostranství) a VS (výroby a skladování) bylo jako přípustné využití ploch doplněno „úpravy silnic II. a III. třídy“.
- Využití plochy přestavby P77 pro výrobu a skladování (VS) u železniční stanice Sokolnice bylo podmínkami využití plochy upraveno tak, aby nebyly znemožněny úpravy silnic II. a III. třídy pro připravovanou stavbu „III/4185 a III/4176 Telnice nádraží a II/418, III/4176 Úprava křižovatky“.
- Bylo doplněno odůvodnění podle stanoviska Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 9. 8. 2017
- Byla doplněna legenda koordinačního výkresu podle stanoviska Ministerstva obrany ze dne 3. 8. 2017
- Bylo provedeno rozšíření plochy označené Z86 a zároveň i Z73 (ve výkrese VPS jako DT1) na minimální šíři 10m v celé délce, aby tak byla zajištěna dostatečná plocha pro realizaci účelové komunikace. Vše na základě připomínky ČEPS ze dne 29. 8. 2017.
- Bylo provedeno ověření plochy OV ozn. 2.11 a plocha byla zmenšena (je nyní celá umístěna na pozemku v majetku obce)
- změna č. 2 ÚP Telnice byla prověřena ve vztahu ke schválené Zprávě o uplatňování územního plánu Telnice za období leden 2013 – březen 2017, s tímto výsledkem:
  - Změnou ÚP Telnice byl územní plán uveden do souladu se zákonem č. 350/2012 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. „velká novela“) a zákony č. 257/2013 Sb. a č.



39/2015 Sb.

- Změnou ÚP Telnice byl územní plán uveden do souladu s aktualizací PÚR i s nově vydanými Zásadami územního rozvoje kraje.
- Změna upřednostňuje přestavbu nevyužitých nebo devastovaných ploch, areálů a budov před výstavbou „na zelené louce“. Identifikuje místní brownfieldy, vymezit je jako plochy přestavby a navrhuje jejich nové využití.
- Vymezuje plochy pro rozšíření rozvodny a koridory pro vedení přenosové soustavy dle záměrů ČEPS,
- Změna ale nenavrhuje silniční obchvat obce dle záměrů „Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice“, neboť podle názoru zpracovatele územního plánu je toto možné udělat až po změně ZÚR kraje,
- Změna ÚP akceptuje záplavová území,

## II.17.2. Splnění požadavků na úpravu návrhu po projednání dle § 52 zák.č. 183/2006 Sb.

Na základě výsledků projednání ÚP dle § 52 stavebního zákona uplatnil pořizovatel následující pokyny pro úpravu návrhu:

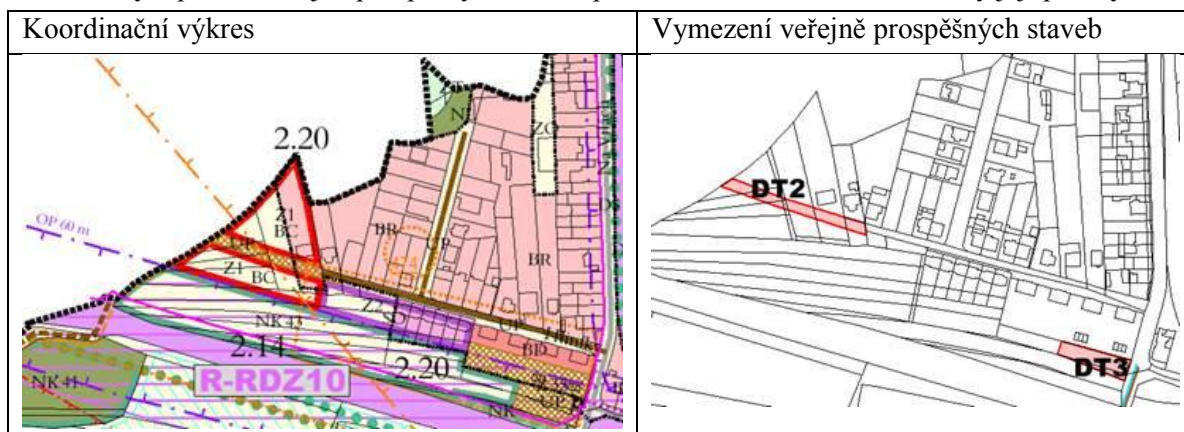
Pokyn pořizovatele	Řešení v úpravě návrhu změny č. 2 ÚP
<b>A. Stanovisko Ministerstva obrany ze dne 6. 2. 2018:</b>  V grafické části koordinačním výkresu požadují zakreslit hranici území do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru viz. ÚAP – jev 103.	OP radaru bylo doplněno do limitů využití území a zobrazeno v koordinačním výkrese.
<b>B. Připomínka Státního pozemkového úřadu ze dne 5. 1. 2018:</b>  Je třeba prověřit a případně odůvodnit změněnou trasu biokoridoru V5 ve vztahu k plánu společných zařízení, zapsaných do KN ze dne 4. 1. 2007.	Připomínka SPÚ směřuje nikoliv ke změně č. 2 ÚP Telnice, ale k vymezení jednoho z biokoridorů v platném ÚP Telnice. V této fázi pořízení změny územního plánu na ni nelze reagovat, protože by bylo nutné opakovat projednání. Obecní úřad bude tuto připomínku vést v patrnosti a bude řešena v příští změně ÚP Telnice.
<b>C. Připomínka ČEPS ze dne 5. 2. 2018 – neoficiální emailové podání:</b>  Je nutné doplnit odůvodnění vymezení ploch Z85 a Z86 a tím deklarovat veřejný zájem plynoucí již z vymezení stávající plochy Z71 a s ní souvisejících ploch Z72 a Z73, tyto dodatečně v odůvodnění popsat.	Odůvodnění ploch Z85 a Z86, ve vazbě na plochy Z71, Z72 a Z73 bylo doplněno, v kapitolách II.4 a II.14.8.
<b>D. Na základě námitek č. 6 paní V.J. a námítky č. 7 manželů L. bude z návrhu změny č. 2 ÚP Telnice vypuštěn záměr pod ozn. 2. 6. (zastavitelné plochy Z88, Z89).</b>	Dílčí změna 2.6 byla zrušena, platí tedy řešení obsažené v platném ÚP Telnice.
<b>E. Na základě námítky č. 8 skupiny vlastníků proti ploše ozn. 2. 11, kdy je třeba ještě vyprecizovat odůvodnění, zejména odstranit duplicity a rozpory v textových částech a řádně odůvodnit vymezení ploch DT11 a DT12.</b>	Akceptováno, bylo doplněno odůvodnění v kapitole II.15.1.
<b>F. Do textové části odůvodnění bude doplněna kapitola obsahující tyto požadavky na úpravu</b>	Byla doplněna kapitola II.17.2.



včetně jejich vyhodnocení, tedy konkrétního promítnutí do řešení změny č. 2.	
--	--

Po veřejném projednání byly provedeny tyto další drobné úpravy dokumentace:

- Byla vypuštěna dílčí změna 2.6, která vymezila zastavitelné plochy Z88 (plocha smíšená obytná SO) a Z89 (plocha veřejného prostranství UP) – viz výše ad „D“. Zůstává řešení dle platného ÚP Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013, tj. vymezení plochy bydlení v rodinných domech Z1 a souvisejícího veřejného prostranství s komunikací UP, které je zařazeno do veřejně prospěšných staveb. S ohledem na přepracování veřejně prospěšných staveb ve změně č. 2 ÚP Telnice byla plocha veřejně prospěšných staveb přečíslována na DT2, bez změny její polohy.



- Byla na základě požadavku pořizovatele vypuštěna dílčí změna č. 2.3, která vymezila plochu veřejných prostranství UP (zastavitelná plocha označená Z79). Vypuštěna tak byla i veřejně prospěšná stavba DT16. Zůstává řešení dle platného ÚP Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013, kde je tato plocha zařazena v plochách BR.
- Na základě požadavku pořizovatele byla zmenšena plocha P81 (dílčí změna 2.5).

## II.18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

### Námítka č. 1

Podatel: Šebestová Jana, Masarykova 23, 66452 Sokolnice

Ze dne 01. 2. 2018

Předmět námítky: Podatelka žádá obecní úřad, aby její pozemek p. č. 989/2 v k. ú. Telnice u Brna byl vyřazen z plochy NK 56 – plochy krajinné zeleně, neboť o změně nebyla ze strany obecního úřadu informována.

Dotčené území: p. č. 989/2 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje.**



Odůvodnění: Námitka je ve vztahu k řešení změny č. 2 územního plánu Telnice bezpředmětná, neboť k vymezení plochy zeleně krajinné NK 56 došlo již platným územním plánem Telnice, který nabyl účinnosti 19. 1. 2013. Námitka tedy nesměřuje k řešení změny č. 2, neboť tato na pozemku 989/2 nic nemění ani nenavrhuje.

Písemnosti se v rámci pořizování územního plánu, který se vydává formou opatření obecné povahy doručují výhradně veřejnými vyhláškami, nikoli adresně, takže vlastník byl o probíhající proces pořizování nového územního plánu Telnice informován prostřednictvím vyvěšování příslušných veřejných vyhlášek na úředních deskách. Vlastník pozemku měl pak možnost se proti vymezení plochy NK 56 bránit formou podání námitek a připomínek v rámci procesu přijímání územního plánu Telnice.

## Námitka č. 2

Podatel: Rozumková Zdeňka, Ráj 496/31, Slatina, 62700 Brno

Ze dne 1. 2. 2018

Předmět  
námitky: 1. Podatelka uvádí, že pozemky 989/1 a 990/11 mají charakter orné půdy a nyní jsou nově v územním plánu zařazeny jako krajinná zeleň. S tímto zařazením nesouhlasí, neboť zde chce pěstovat zeleninu.

2. Podatelka uvádí, že do ochranného pásma byly zařazeny pozemky p. č. 713/15 a 213/19. Tyto pozemky hodlá využít pro výstavbu, a proto žádá o zařazení pozemků do záměru územního plánu jako pozemky vhodné pro výstavbu občanských staveb.

Dotčené  
území: 1. p. č. 989/1, 990/11 v k. ú. Telnice u Brna  
2. p. č. 713/15, 713/19 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se ve všech částech nevyhovuje**

Odůvodnění: 1. Námitka je ve vztahu k řešení změny č. 2 územního plánu Telnice bezpředmětná, neboť k vymezení plochy zeleně krajinné NK 56 došlo již platným územním plánem Telnice, který nabyl účinnosti 19. 1. 2013. Námitka tedy nesměřuje k řešení změny č. 2, neboť tato na pozemku 989/2 nic nemění ani nenavrhuje. Podatelka měla uplatnit svou námitku v průběhu procesu pořizování nového územního plánu Telnice.

2. Pořizovatel zde upozorňuje, že pozemek p. č. 213/19 v k. ú. Telnice u Brna neexistuje, proto dovozuje, že došlo k překlepu a jedná se o pozemek p. č. 713/19, který navazuje na pozemek p. č. 713/15.

Pozemek p. č. 713/15 byl celý a pozemek p. č. 713/19 z části zahrnut do návrhové plochy Z82 pod evidenčním označením ve změně č. 2 jako záměr 2. 7, tímto mělo dojít ke změně funkčního využití z orné půdy na plochy bydlení v rodinných domech BR. Takto byl návrh změny č. 2 projednáván dle § 50 stavebního zákona.

V této fázi procesu však uplatnil nesouhlasné stanovisko dotčený orgán na úseku ochrany zemědělské půdy a to Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí. Ten ve svém stanovisku ze dne 4. 9. 2017 č. j. JMK 127844/2017 konstatoval, že uplatňuje nesouhlasné stanovisko k plochám Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR). Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodnil následovně:

Z textové části odůvodnění, jmenovitě z kapitoly II.13 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ vyplývá, že platná územně plánovací dokumentace disponuje:

- zastavitelnými plochami pro bydlení (BC, SO, BR) umožňujícími v celkovém součtu výstavbu cca 171 - 217 rodinných domů, zrealizováno přitom bylo dosud pouhých 25 rodinných domů, čtyřmi plochami s funkčním využitím výroba a skladování o celkovém rozsahu 7,82 ha, přičemž využita byla pouze jedna plocha v celém svém rozsahu o výměře 0,39 ha.

Vzhledem k této skutečnosti, resp. k rozsahu dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci nelze z hlediska zájmů ochrany ZPF považovat navrhované nezemědělské využití návrhovými plochami Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) za nezbytný



případ, kdy by mělo dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Tento zásadní rozpor s jednou ze základních zásad ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF dále umocňuje skutečnost, že všechny citované plochy jsou situovány na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, které lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem vysoce bonitních zemědělských půd. Dále orgán ochrany ZPF krajského úřadu uvádí, že návrhová plocha Z82 (SO) je navržena zcela bez jakékoliv návaznosti na zastavěné území.

Pořizovatel zde musel dotčenému orgánu přisvědčit, neboť navrhovaná plocha Z82, se skutečně nachází na půdě II. třídy ochrany. Navíc plocha BR Z10 vymezená v platném územním plánu dosud není zastavěna, a tedy není důvodné vymezovat v její těsné blízkosti plochu novou.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávnímu zájmu, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a kvalitní zemědělskou půdu.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení pozemku do zastavitelné plochy. S nabytím pozemku totiž nenabývá podatelka žádné „právo stavět“, ale může ho plně využívat dle stávajícího stavu.

### Námítka č. 3

Podatelé: Šebestová Jana, Rozumková Zdeňka, Sklenář Miroslav, Sklenář Tomáš a Alžběta, Jeniš Vladimír a Marie, Sklenář Bartoloměj, Hytych Jan a Ludmila, Blažková Marie (vlastníci pozemků v bývalé návrhové ploše Z82)  
Ze dne 01. 2. 2018.

Text  
námítky: Žádáme obecní úřad v Telnici o opětovné zařazení plochy SO Z82 do ÚP Telnice změny č.2. Plocha SO Z82 přímo navazuje na plochu BR Z10, tato skutečnost není uvedena v popise projektové dokumentace a popisy jsou od sebe odděleny pak vzniká dojem, že plocha SO Z82 je uprostřed velkého zemědělského celku. Ani zpracovatel SEA hodnocení RNDr. Marek Banášek Ph.D. k ploše SO Z82 nepožaduje žádné ochranné podmínky kromě ochrany lip, které rostou v krajinci silnice III. třídy č.41610, tudíž lípy s pozemky v ploše SO Z82 nemají nic společného. Dále jsem činil dotaz ohledně změny Stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje na pana Mgr Smetanu (bylo posláno E-mailem), bylo mi odpovězeno telefonicky, že plocha SOZ82 se musí opět zařadit do ÚP Telnice změny č.2.

Plocha SO Z82 se nachází v bývalém středisku JZD a nynější ZD na této ploše SO Z82 zemědělskou výrobu neprovádí, pracovník který se snaží o činnost na těchto pozemcích nemá sepsanou smlouvu s vlastníky pozemků.

Dotčené  
území: 713/22, 713/17, 713/19, 713/15, 713/16, 713/13, 713/11, 713/14, 713/12, 713/10, 713/8 vše v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Předmětné pozemky, nebo jejich části byly zahrnuty do návrhové plochy Z82 pod evidenčním označením ve změně č. 2 jako záměr 2. 7, tímto mělo dojít ke změně funkčního využití z orné půdy na plochy bydlení v rodinných domech BR. Takto byl návrh změny č. 2 projednáván dle § 50 stavebního zákona.

V této fázi procesu však uplatnil nesouhlasné stanovisko dotčený orgán na úseku ochrany zemědělské půdy, a to Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí. Ten ve svém stanovisku ze dne 4. 9. 2017 č. j. JMK 127844/2017 konstatoval, že uplatňuje nesouhlasné stanovisko k plochám Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR). Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodnil následovně:



Z textové části odůvodnění, jmenovitě z kapitoly II.13 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ vyplývá, že platná územně plánovací dokumentace disponuje:

- zastavitelnými plochami pro bydlení (BC, SO, BR) umožňujícími v celkovém součtu výstavbu cca 171 - 217 rodinných domů, zrealizováno přitom bylo dosud pouhých 25 rodinných domů, čtyřmi plochami s funkčním využitím výroba a skladování o celkovém rozsahu 7,82 ha, přičemž využita byla pouze jedna plocha v celém svém rozsahu o výměře 0,39 ha.

Vzhledem k této skutečnosti, resp. k rozsahu dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci nelze z hlediska zájmů ochrany ZPF považovat navrhované nezemědělské využití návrhovými plochami Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) za nezbytný případ, kdy by mělo dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Tento zásadní rozpor s jednou ze základních zásad ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF dále umocňuje skutečnost, že všechny citované plochy jsou situovány na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, které lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem vysoce bonitních zemědělských půd. Dále orgán ochrany ZPF krajského úřadu uvádí, že návrhová plocha Z82 (SO) je navržena zcela bez jakékoliv návaznosti na zastavěné území.

Pořizovatel zde musel dotčenému orgánu přisvědčit, neboť navrhovaná plocha Z82, se skutečně nachází na půdě II. třídy ochrany. Navíc plocha BR Z10 vymezená v platném územním plánu dosud není zastavěna, a tedy není důvodné vymezovat v její těsné blízkosti plochu novou. Plocha Z82 tedy skutečně na zastavěné území nenavazuje.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávními zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a kvalitní zemědělskou půdu.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení pozemku do zastavitelné plochy. S nabytím pozemku totiž nenabyli podatelé žádné „právo stavět“, ale mohou je plně využívat dle stávajícího stavu. To, že pozemky někdo užívá bez souhlasu vlastníků není problematika, která je řešitelná v územně plánovací dokumentaci, která neřeší detaily vlastnických vztahů, ale pouze koncepci rozvoje území.

Pořizovatel pro úplnost níže uvádí skutečný obsah komunikace mezi panem Blažkem a krajským úřadem, kterou podatelé zmiňují text psaný kurzívou:

*Vážený pane Blažku,*

*prostřednictvím Mgr. Smetany jsem obdržel Váš požadavek ohledně zachování plochy Z82 (SO) v aktuálně projednávaném Návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice.*

*Námítky a připomínky k projednávanému návrhu změny územního plánu je možné v souladu se stavebním zákonem podávat pouze u pořizovatele, nikoliv u krajského úřadu - dotčeného orgánu, který uplatňuje stanoviska k projednávanému návrhu územního plánu z hlediska zvláštních právních předpisů.*

*Za dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu krajského úřadu k Vašemu požadavku sděluji následující:*

*V rámci společného projednání uplatnil orgán ochrany ZPF krajského úřadu nesouhlasné stanovisko k plochám Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) s následujícím zdůvodněním:*

*„Z textové části odůvodnění, jmenovitě z kapitoly II.13 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ vyplývá, že platná územně plánovací dokumentace disponuje:*

*- zastavitelnými plochami pro bydlení (BC, SO, BR) umožňujícími v celkovém součtu výstavbu cca 171 - 217 rodinných domů, zrealizováno přitom bylo dosud pouhých 25 rodinných domů,*

*- čtyřmi plochami s funkčním využitím výroba a skladování o celkovém rozsahu 7,82 ha,*



příčemž využita byla pouze jedna plocha v celém svém rozsahu o výměře 0,39 ha.

Vzhledem k této skutečnosti, resp. k rozsahu dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci nelze z hlediska zájmů ochrany ZPF považovat navrhované nezemědělské využití návrhovými plochami Z80 (VS), Z84 (VS), Z82 (SO), Z87 (BR) za nezbytný případ, kdy by mělo dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Tento zásadní rozpor s jednou ze základních zásad ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF dále umocňuje skutečnost, že všechny citované plochy jsou situovány na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, které lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem vysoce bonitních zemědělských půd. Dále orgán ochrany ZPF krajského úřadu uvádí, že návrhová plocha Z82 (SO) je navržena zcela bez jakékoliv návaznosti na zastavěné území.

U zbývajících částí návrhových ploch nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, u ploch byla textovou částí odůvodnění řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití i převažující veřejný zájem.

K návrhovým plochám, které nevykazují dopad na zábor ZPF nemá orgán ochrany ZPF krajského úřadu žádné připomínky.“

Z výše uvedeného plyne, že zdejší orgán ochrany ZPF uplatnil svůj nesouhlas z toho důvodu, že Návrh změny č. 2 územního plánu Telnice navrhoval příliš velké množství ploch pro zástavbu s velkým dopadem na zábor zemědělského půdního fondu.

I kdyby obec (pořizovatel) Vašemu požadavku vyhověla a požádala zdejší orgán ochrany ZPF krajského úřadu o přehodnocení nesouhlasu k ploše Z82, bude tento požadavek orgánem ochrany ZPF na základě výše uvedeného opětovně zamítnut.

S pozdravem

Ing. Petr Krejzek, Ph.D.  
odbor životního prostředí  
referent orgánu ochrany ZPF  
Krajský úřad Jihomoravského kraje  
Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno  
telefon: 541 652 638  
e-mail: krejzek.petr@kr-jihomoravsky.cz  
web: www.kr-jihomoravsky.cz

#### Námítka č. 4

Podatel: Blažková Marie, V dědině 73, 66459 Telnice  
Ze dne 1. 2. 2018

Předmět: Podatelka žádá obecní úřad, aby její pozemek p. č. 990/6 v k. ú. Telnice u Brna byl vyřazen z  
námítky: plochy NK 56 – plochy krajinné zeleně, neboť o změně nebyla ze strany obecního úřadu informována.

Dotčené území: p. č. 990/6 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Námítka je ve vztahu k řešení změny č. 2 územního plánu Telnice bezpředmětná, neboť k vymezení plochy zeleně krajinné NK 56 došlo již platným územním plánem Telnice, který nabyl účinnosti 19. 1. 2013. Námítka tedy nesměřuje k řešení změny č. 2, neboť tato na pozemku 990/6 nic nemění ani nenavrhuje.

Písemnosti se v rámci pořizování územního plánu, který se vydává formou opatření obecné povahy doručují výhradně veřejnými vyhláškami, nikoli adresně, takže vlastník byl o probíhajícím procesu



pořizování nového územního plánu Telnice informován prostřednictvím vyvěšování příslušných veřejných vyhlášek na úředních deskách. Vlastník pozemku měl pak možnost se proti vymezení plochy NK 56 bránit formou podání námitek a připomínek v rámci procesu přijímání územního plánu Telnice.

#### Námitka č. 5

Podatel: Jeniš Vladimír, V dědině 74, 66459 Telnice

Ze dne 1. 2. 2018.

Předmět  
námitky: Podatel žádá obecní úřad, aby jeho pozemek p. č. 990/10 v k. ú. Telnice u Brna byl vyřazen z plochy NK 56 – plochy krajinné zeleně, neboť o změně nebyl ze strany obecního úřadu informován.

Dotčené  
území: p. č. 990/10 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Námitka je ve vztahu k řešení změny č. 2 územního plánu Telnice bezpředmětná, neboť k vymezení plochy zeleně krajinné NK 56 došlo již platným územním plánem Telnice, který nabyl účinnosti 19. 1. 2013. Námitka tedy nesměřuje k řešení změny č. 2, neboť tato na pozemku 990/10 nic nemění ani nenavrhuje.

Písemnosti se v rámci pořizování územního plánu, který se vydává formou opatření obecné povahy doručují výhradně veřejnými vyhláškami, nikoli adresně, takže vlastník byl o probíhající proces pořizování nového územního plánu Telnice informován prostřednictvím vyvěšování příslušných veřejných vyhlášek na úředních deskách. Vlastník pozemku měl pak možnost se proti vymezení plochy NK 56 bránit formou podání námitek a připomínek v rámci procesu přijímání územního plánu Telnice.

#### Námitka č. 6

Podatel: Vymyslická Jana, Hliníky 443, 66459 Telnice

Ze dne 2. 2. 2018

Předmět  
námitky: Podatelka nesouhlasí s návrhem ploch Z88, Z89 a návrhem komunikace DT2, kdy to považuje za znehodnocení svého pozemku, který využívá k parkování osobních automobilů a dále je tato plocha osázena ovocnými stromy. Žádá o vyřazení této změny z návrhu změny č. 2.

Dotčené  
území: p. č. 1300 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Změna č. 2 navrhuje na pozemku p. č. 1300 zejména plochu pro realizaci dopravní infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z88 plochu DT2 a dále kus plochy Z89 – veřejného prostranství. Oproti řešení v platném územním plánu, kde je také na tomto pozemku zakreslena obslužná místní komunikace, je pozemek návrhem změny č. 2 zasažen více.

Vymezením plochy Z88 dochází k úpravě stávající zastavitelné plochy Z1 s funkčním využitím BC a jde o záměr čistě soukromý. Pořizovatel neshledal, že by zde byl dohledatelný veřejný zájem, který by opodstatňovat větší míru zásahu do soukromých práv podatelky, jejíž vlastnická práva jsou návrhem změny č. 2 více dotčena, neboť se zabírá větší území z jejího pozemku než doposud. Navíc žadatel o změnu územního plánu na tuto nemá právní nárok. Pořizovatel zde vyhodnotil, že je třeba hájit soukromá práva vlastníka pozemku 1300 a tedy záměr pod označením 2. 6 bude z návrhu změny č. 2 vypuštěn.

Jedná se o drobnou úpravu návrhu změny č. 2, neboť tímto vypuštěním nedojde k novým zásahům



do soukromých zájmů ani veřejných zájmů. V území zůstane řešení, které vychází z platného územního plánu Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013.

Navíc o vypuštění požadavku požádali sami vlastníci pozemků 1298/1 a 1299, kteří o provedení změny žádali viz. námitka č. 7.

#### Námitka č. 7

Podatelé: Linhart David, Hliníky 516, 66459 Telnice  
Linhartová Petra, Hliníky 516, 66459 Telnice  
Ze dne 7. 2. 2018

Předmět  
námitky: Nesouhlasí s novou změnou územního plánu a žádají o zrušení záměru č. 2.6. Sami žádali 25. 12. 2015 o zrušení komunikace obsažené v platném územním plánu a zahrnutí celého jejich pozemku do ploch BR. Po provedení změny č. 2 by se jejich pozemek poškodil jinak. V místě plánují parkovací stání, ovocné stromy.

Dotčené  
území: p. č. 1298/1, 1299 v k. ú. Telnice u Brna

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Sami žadatelé o změnu územního plánu ozn. v návrhu změny č. 2 jako 2.6, již sami netrvají na jejím provedení. Záměr ozn. jako 2. 6. bude z návrhu změny č. 2 vypuštěn.  
Jedná se o drobnou úpravu návrhu změny č. 2, neboť tímto vypuštěním nedojde k novým zásahům do soukromých zájmů ani veřejných zájmů. V území zůstane řešení, které vychází z platného územního plánu Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013.

#### Námitka č. 8

Podatelé: Ing. Jana Vařečková, Za sokolovnou 368, 664 59 Telnice  
Roman Vařečka, Za sokolovnou 436, 664 59 Telnice  
Jaromír Šufr, V dědině 65, 664 59 Telnice  
Ze dne 6. 2. 2018

Text  
námitky: Obecní úřad Telnice jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Telnice oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 20.12.2017, č.j. TEL-1575/2017-Du zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 2 územního plánu obce Telnice - návrhu opatření obecné povahy a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ing. Jana Vařečková je vlastníkem pozemku pare. č. 965/5 v k.ú. Telnice u Brna, obec Telnice, a pan Roman Vařečka je vlastníkem pozemku pare. č. 959/4, jehož součástí je stavba č.p. 436, rodinný dům, a dále je vlastníkem pozemků pare. č. 959/2, 959/5, 986/2, 986/3, vše v k.ú. Telnice u Brna, obec Telnice. Pan Jaromír Šufr je vlastníkem dotčeného pozemku pare. č. 965/1 v k.ú. Telnice u Brna, obec Telnice.

Těchto výše uvedených nemovitostí se bezprostředně dotýká návrh změny č. 2 ÚP Telnice, a to v celé jeho širší řešené lokalitě označené jako 2.11, prověřované v rámci takového řešení vč. souvisejících ploch veřejně prospěšných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nově označených jako DT 11 a DT 12.

Jako tímto projednávaným návrhem řešení dotčení vlastníci nemovitostí podávají Ing. Jana Vařečková a pan Roman Vařečka do řízení následující námitky, k nimž se rovněž připojuje i pan Jaromír Šufr:

Dopisem ze dne 29.8.2017 k původně zveřejněnému návrhu řešení změny č. 2 ÚP Telnice podala své řádné a odůvodněné připomínky dle ust. 5 50 odst. 3 SZ Ing. Jana Vařečková, pan Roman Vařečka a pan Jaromír Šufr, a to v následujícím znění:

*„Zásadně nesouhlasím s návrhem řešením změny územního plánu Telnice označené jako 2.11 a*



považuji ho za nesprávný a vadný. Odůvodnění tohoto přijatého řešení pak považuji za ničím nepodložené, rozporné a neodpovídající pravdivým skutečnostem (viz níže). Jako takové je dle mého názoru čistě účelové a vykonstruované tak, aby za každou cenu výsledně podpořilo pouze jednostranný zájem obce Telnice na zachování původního stavu řešení územního plánu v dané lokalitě a jeho prosazení proti zdejším oprávněným požadavkům a zájmům zdejších bydlících občanů a vlastníků pozemků zasažených takovým řešením.

K tomuto svému tvrzení uvádím zejména tyto konkrétní důvody:

V čí. 11.11 „Vyhodnocení splnění požadavků zadání“ je k bodu změny č. 2.11 uvedeno, že požadavek zdejších občanů a vlastníků pozemků na změnu stávajícího řešení územního plánu v dané lokalitě byl údajně „ověřen“ a plocha OV s označením „Z7“ byla ponechána ve stávajících parametrech řešení územního plánu beze změny. Komplexní zdůvodnění této věci je pak údajně popsáno v čí. 11.14 této textové části.

Namítám, že toto zdůvodnění obsahuje následující naprosto nepravdivé údaje:

■ Především namítám, že se nezakládá na pravdě zde uvedené tvrzení, že plocha „Z7“ byla údajně vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice. Je přitom zcela zřejmé, že jsem výhradním vlastníkem pozemku parc. č. 965/5, o výměře 600 m<sup>2</sup>, v k.ú. Telnice u Brna, obec Telnice, který je celý součástí dané plochy „Z7“. Jako vlastník tohoto pozemku s uvedeným řešením jeho funkčního využití zásadně nesouhlasím a nebudu souhlasit, a trvám na požadované změně takového jeho řešení v územním plánu.

Dále namítám, že se nezakládá na pravdě ani uvedené tvrzení, že „jiný pozemek, stejně vhodný pro tyto účely (pozn. - konkrétně pro účely občanské vybavenosti v podobě zdejší stavby objektu bydlení pro seniory), obec Telnice nevlastní. Tuto údajnou věc pak zpracovatel dokladuje dokonce graficky, a to vloženým obrázkem s vyznačením ploch na území obce ve vlastnictví obce Telnice a uvádí k tomu, že údajně „neexistuje moc alternativ, kde by se mohl daný záměr vymezit“ s tím, že „pozemky obce jsou již zastavěny“.

Ve skutečnosti je však na první pohled zcela zřejmé, že tomu tak není a že obec naopak prokazatelně disponuje vlastnickým právem k pozemkům a plochám, které doposud nejsou vůbec zastavěny a které jsou v územním plánu řešeny s možností jejich zastavění. Jako příklad toho uvádím v územním plánu vyznačené nedaleké (to uvádím proto, že jsou z pohledu dostupnosti na stejné, ne-li lepší úrovni než předmětná plocha „Z7“) plochy „Z5“ a „Z6“, které jsou však řešeny jako plochy určené k individuální zástavbě RD, přičemž obdobných ploch určených k takovému využití je v celém územním plánu Telnice prokazatelně řešen dle mého názoru dostatek až nadbytek.

Je tedy dle mého názoru zcela zřejmé, že zájmem obce Telnice tady vůbec není jakási deklarovaná snaha „řešit ubytování pro seniory“, ale výhradně snaha obecní pozemky co nejvíce zpeněžit a prodat budoucím stavebníkům rodinných domů - tedy preferovat výhradně plochy pro možnost individuální výstavby RD. Jinak by totiž dle mého názoru nic nebránilo tomu některou z těchto výše uvedených obecních ploch řešit v územním plánu namísto jejich funkčního využití k zástavbě RD pro funkční využití občanské vybavenosti - a to právě za účelem výstavby předmětného domova pro seniory.

Proto považuji danou předmětnou argumentaci zpracovatele o údajné „neexistenci“ takového jiného alternativního řešení za naprosto nepravdivou a neodpovídající realitě. Ve skutečnosti totiž jiné alternativy prokazatelně existují a zpracovatel se jimi pouze při plnění zadání rádne nezabýval a sledoval jen a pouze jeden cílový účel, kterým zjevně bylo - zamítnutí požadavku na předmětnou změnu č. 2.11 za každou cenu. S tím zásadně nesouhlasím a nebudu souhlasit. Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce. V případě, že taková plocha nebude moci být takto vymezena, musí pořizovatel postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů.

Dále namítám, že se zpracovatel vůbec nevypořádal s otázkami prokazatelně neúměrné zvýšené nákladovosti řešení, a z pohledu majetkoprávního také s nerealností řešení lokality 2.11 k danému účelu, ani s otázkou zásahu do stávajícího klidového stavu této lokality.

Zpracovatel vůbec neuvažuje o tom, že k řešení lokality bude třeba vyřešit vlastnické vztahy ke zdejším pozemkům, zejména k pozemku v mém vlastnictví, jak je uvedeno výše. Přitom do vlastnických práv dotčených vlastníků územním plánem lze zasáhnout pouze za dodržení principů



proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován, musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). Dle Listiny základních práv a svobod lze omezit vlastnická práva jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

Zpracovatel také obsáhle argumentuje naprosto irelevantními údaji o údajné potřebě a nutnosti takové zdejší stavby domova pro seniory z důvodu demografické skladby obyvatel obce Telnice a požadavky „dobré docházkové vzdálenosti od jádra obce, apod., což považuji za obecné argumenty „sociálního inženýrství“, které ovšem zcela pomíjejí prokazatelnou existenci jiných volných ploch ve vlastnictví obce Telnice ještě vhodnějších k takové obecné potřebě územního řešení (např. viz výše).

Za vyložení úhybnou argumentaci ve vztahu k zadání (stanovujícím prověření vhodnosti takového řešení plochy „Z7“) pak považuji rozsáhlé citace „republikových priorit územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území“. I pokud by skutečně existence domova pro seniory v obci Telnice byla na takovém základě „naprostou nezbytností, pořád to neřeší ani nijak neprovrhuje skutečnost, zda je naprosto nezbytné tuto plochu stanovit právě v umístění plochy označené jako „Z7“, když prokazatelně existují jiná, vhodnější i méně nákladná územní řešení.

Závěrečná zdůrazněná poznámka zpracovatele o tom, že v rámci projednávání územního plánu Telnice (tedy nikoli současné změny č. 2, ale dříve) nebyly k tomuto záměru uplatněny žádné námítky ani připomínky, považuji také za zcela irelevantní. Územní plán nelze považovat za neměnné dogma, ale jedná se naopak o zcela živý a v čase se vyvíjející a měnící dokument dle aktuálních potřeb. A právě o tom mělo být prověření současné potřeby, správnosti, vhodnosti a reálnosti dosavadního řešení územního plánu Telnice v lokalitě „Z7“.

Ze všech výše uvedených důvodů proto považuji přijaté řešení za naprosto neodůvodněné a neodpovídající pravdě ani realitě, a tedy nesprávné a nedůvodné. Jako takové ho naprosto odmítám a trvám na jeho úplném přehodnocení - tedy změnu návrhu řešení v ploše „Z7“ tak, jak bylo požadováno - tedy do podoby funkčního využití zdejších ploch v souladu se současným reálným a klidovým stavem."

Na výše uvedeném zásadním nesouhlasu dle podaných připomínek v celém rozsahu Ing. Jana Vařečková, pan Roman Vařečka trvají v celém rozsahu a podávají je tímto znovu jako námítky do řízení o změně č. 2 ÚP Telnice, k nimž se připojuje i pan Jaromír Šufr.

Vzhledem k tomu, že tyto připomínky prokazatelně nebyly v následně „upraveném a posouzeném" návrhu změny č. 2 ÚP Telnice náležitě zohledněny a vyřešeny, a přijaté řešení je rozporné a není řádně odůvodněné, k tomu a k věci projednávaného návrhu pak dále výše uvedení uvádějí následující další konkrétní námítky a jejich odůvodnění:

V textové části předloženého návrhu v Čl. 11.17 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRUVU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA se v odřazce sedmé píše:

„Bylo provedeno ověření plochy OV ozn. 2.11 a plocha byla zmenšena (je nyní celá umístěna na pozemku v majetku obce)".

Této skutečnosti však absolutně neodpovídá jakýkoli další obsah předloženého údajně „posouzeného a upraveného" návrhu řešení této změny ÚP v dané lokalitě.

Např. v čl. II. 14.4. Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu se u této lokality označené jako 2.11 píše, že „Zastavitelná plocha Z7 byla dílčí změnou 2.11. prověřena a ponechána beze změn".

To se ovšem prokazatelně nezakládá na pravdě, protože z grafické části předloženého „posouzeného a upraveného" návrhu řešení (i z výše uvedeného čl. 11.17 takto rovněž předložené textové části návrhu řešení Změny č. 2 ÚP Telnice) je zcela zřejmé, že původní řešená plocha Z7 skutečně byla zmenšena (viz. přiložené kopie výkresů předmětné části původního řešení ÚP Telnice a řešení změny č. 2 ÚP Telnice k porovnání), a to vpuštěním plochy pozemku parc. č. 965/5 v k. ú. Telnice u Brna ve vlastnictví Ing. Jany Vařečkové s tím, že nově je tato plocha v ÚP řešena s úplně jiným funkčním využitím (pravděpodobně - nelze to bez bližšího označení s jistotou vůbec určit - jako „stávající nezastavitelná plocha orné půdy", nově vyznačená v grafické části světle „smetanovou" barvou).



S takovým řešením této plochy vlastník tohoto pozemku Ing. Jana Vařečková zásadně nesouhlasí.

Takové řešení neodpovídá ani současnému stavu v území, ani podanému písemnému požadavku Ing. Jany Vařečkové dle její žádosti o pořízení změny ÚP v této lokalitě, ani zdejšímu původnímu schválenému řešení ÚP Telnice a dokonce neodpovídá ani schválenému zadání této změny č. 2 ÚP Telnice.

Takovému řešení pak zde prokazatelně neodpovídají ani vzájemně nekorespondující a rozporné textové části samotného údajně „upraveného a posouzeného“ návrhu řešení této změny č. 2 ÚP Telnice.

Jedná se takto jen a pouze o čistě účelový zásah do původního veřejnou vyhláškou zveřejněného (č.j. TEL-919/2017—Du - veřejná vyhláška ze dne 17.7.2017) návrhu řešení této změny č. 2 ÚP Telnice, a to zřejmě ve snaze nějak zohlednit a „vyřešit“ výše uvedenou podanou a zcela důvodnou připomínku, že se nezakládá na pravdě textová část řešení změny č. 2 ÚP Telnice, kde se píše, že se uvedená plocha 2.11 údajně nachází „pouze na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice“.

Takovým účelovým zmenšením této původně řešené plochy pak zřejmě pořizovatel účelově chtěl dosáhnout toho, aby znemožnil vlastníkově dané plochy podání námitek v souladu se zákonem do řízení o takovém návrhu změny č. 2 ÚP Telnice.

Přitom se však prokazatelně vůbec nezabýval vlastním obsahem a naprosto důvodnými připomínkami k takovému návrhu řešení (viz. výše - jejich plná citace) a současně sám vůbec nijak nezohlednil další dopady takové změny původního řešení plochy 2.11 spočívající v jejím zmenšení v dalších částech předloženého řešení změny č. 2 ÚP Telnice.

Ing. Jana Vařečková k tomu dodává, že dle jejího názoru však taková čistě účelová úprava původního návrhu řešení změny č. 2 ÚP Telnice prokazatelně nemohla splnit ani její pravděpodobný účel (tj. znemožnění podání námitek vlastníka dané plochy do řízení o dané změně č. 2 ÚP Telnice), protože i u takového řešení stále prokazatelně platí, že se přímo dotýká pozemků ve vlastnictví jak Ing. Jany Vařečkové, tak i pozemků ve vlastnictví pana Romana Vařečky a pana Jaromíra Šufra.

Oprávněnost všech těchto vlastníků podávat námítky proti takovému předloženému řešení změny č. 2 ÚP Telnice je proto dle názoru Ing. Jany Vařečkové nezpochybnitelná.

Stejně tak jsou nezpochybnitelné výše popsané vážné rozpory v předloženém řešení této změny č. 2 ÚP Telnice - nemůže totiž současně platit, aby předmětná řešená plocha 2.11 byla oproti jejímu původnímu rozsahu „zmenšena“ a současně „ponechána ve stávajících parametrech“.

Dále Ing. Jana Vařečková a pan Roman Vařečka namítají skutečnost, že při prověření řešení mělo být u daného řešení plochy 2.11 prověřeno i řešení nepřijatelné duplicity řešení ploch veřejně prospěšných staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury řešících veřejný přístup a přivedení inženýrských sítí k této lokalitě 2.11 určené k zástavbě občanské vybavenosti domem pečovatelské služby. Původně se zde takto jednalo o plochy označené jako D7 a D30 - nově pak se beze změny této nepřijatelné duplicity zde jedná pouze o jiné označení těchto ploch jako DT 11 a DT 12.

Ing. Jana Vařečková (jako vlastník přímo dotčeného pozemku parc. č. 965/5 v k.ú. Telnice u Brna) a pan Roman Vařečka (jako vlastník přímo dotčených pozemků zahrad parc. č. 986/3 a 959/5 v k.ú. Telnice u Brna jeho zdejšího rodinného domu čp. 436 na pozemku parc. č. 959/4) zde namítají, že s takovým duplicitním řešením ploch veřejného přístupu k řešené ploše 2.11 ze dvou stran a dvojím nadbytečným způsobem pomocí ploch určených s možností vyvlastnění ve veřejném zájmu zásadně nesouhlasí, cítí se jím být poškození v jejich právech a právem chráněných zájmech na zachování pohody bydlení a považují takové řešení ÚP Telnice za nepřijatelné a v rozporu se zákonem, protože k možnosti vyvlastnění či k jakémukoli omezení vlastnického práva lze přistoupit jedině v nezbytně nutném rozsahu, což takové řešení změny č. 2 ÚP Telnice dle jejich názoru nesplňuje. Tento účel totiž zcela prokazatelně může splňovat pouze řešení plochy DT 11, zatímco plocha označená jako DT 12 je k danému účelu v řešení ÚP Telnice již zcela nadbytečná.

V tomto ohledu tedy považují takové řešení změny č. 2 ÚP Telnice za nesplnění jejího schváleného zadání, jehož úkolem bylo prověření i těchto přímo souvisejících vazeb územního řešení lokality 2.11.

Ze všech výše uvedených důvodů proto Ing. Jana Vařečková a pan Roman Vařečka zásadně nesouhlasí s jakýmkoli schválením předloženého řešení změny č. 2 ÚP Telnice v dané lokalitě



2.11.

Současně zde znovu také opakovaně připomínají, že odůvodnění takového řešení nemá dle jejich názoru žádné racionální opodstatnění, jsou o něm důvodně pochybnosti a neodpovídá skutečné realitě. Znovu k tomu uvádějí, že se nezakládá na pravdě, že by se na území obce údajně nenacházelo jiné územní řešení ploch s možností umístění záměru stavby pečovatelského domu důstojného stáří.

Naopak - jak již dříve konkrétně uvedli, takové možnosti řešení ploch (a to i ve vlastnictví obce Telnice) zde prokazatelně existuje, a to právě v plochách navrhovaných k budoucí výstavbě novostaveb RD (tedy v čistě individuálním, avšak pro obec zajisté pouze mnohem lukrativnějším zájmu).

Ani tuto věc tedy pořizovatel ani zpracovatel návrhu změny č. 2 ÚP Telnice v souvislosti se schváleným Zadáním této změny řádně neprověřili a neposoudili, a tedy vůbec nesplnili schválené zadání změny č. 2 ÚP Telnice.

Stejně tak vůbec neprověřili a nevyprávěli se s obsahem naší podané žádosti o pořízení změny ÚP Telnice v dané lokalitě 2.11, kdy jsme požadovali zcela jiné řešení, než jaké bylo prověřeno. Zcela postrádají jakékoli zdůvodnění, proč zcela konkrétní návrh Ing. Jany vařečkové (viz. její podaná žádost o pořízení takové změny ÚP Telnice s přílohami) nebyl zohledněn a přijat, a to právě s přihlédnutím k jiným možnostem řešení umístění výstavby domu důstojného stáří na území obce Telnice, které zde prokazatelně existují dokonce na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice.

Odůvodnění opaku této věci v předložené textové části návrhu změny č. 2 ÚP Telnice se prokazatelně nezakládá na pravdě a je dle našeho názoru pouze čistě účelové.

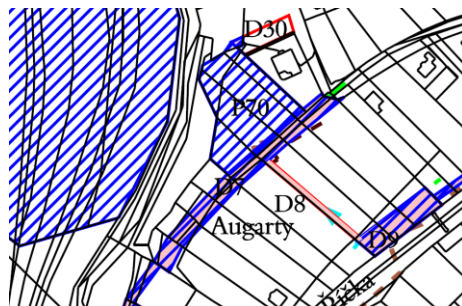
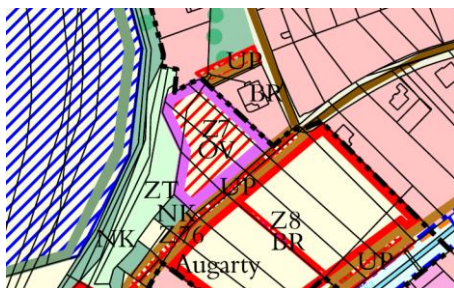
Ze všech výše uvedených důvodů proto požadujeme, aby předložený návrh změny č. 2 ÚP Telnice nebyl schválen.

Dotčené území: Lokalita označená v návrhu změny č. 2, jako 2.11 včetně veřejně prospěšných staveb DT 11 a DT 12

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Na úvod pořizovatel uvádí, že námitka směřuje proti řešení, které je obsaženo v platném územním plánu Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013. Kdy plocha OV – občanského vybavení s označením Z7, byla projednávána v rámci procesu přijímání platného územního plánu Telnice, také záměry označené ve změně č. 2 DT11 a DT12 byly již evidovány v platném ÚP, jako D30 a D7 viz. zákres níže.



V rámci procesu pořizování ÚP Telnice nikdo k předloženému řešení neuplatnil námitky ani připomínky.

Následně skupina soukromých vlastníků p. č. 986/3, p. č. 959/5, p. č. 985/4 a p. č. 965/5 požádala obec Telnici o provedení změny územního plánu, která měla prověřit důvody nesouhlasu občanů s plochou OV Z7, ploch veřejných prostranství UP a části ploch NK a ZT. Občané požadovali změnu na pozemky UZ – veřejné parkové zeleně.

Tento požadavek byl zahrnut do změny č. 2 územního plánu Telnice pod označením 2. 11. V zadání změny č. 2 je toto uvedeno v kapitole A) v podkapitole Urbanistická koncepce v tabulce dílčích změn.

Požadavek byl v první fázi prověřen a bylo navrženo jej ponechat ve stávajících parametrech. Toto bylo odůvodněno následovně:



V řešeném území se v současné době nenachází žádná občanská vybavenost, která by bydlení seniorů řešila. V současné době se nejbližší zařízení podobného charakteru nachází v Újezdě u Brna či Sokolnici. Jejich kapacity jsou nedostatečné. Dle ÚAP ORP Šlapanice je patrné, že celkový počet obyvatel v obci roste. V roce 1995 činil 1248 obyvatel a 2015 činil 1593, tedy přírůstek za posledních deset let činí 345 obyvatel. Věková struktura obyvatelstva je k období 01.01.2016 dle českého statistického úřadu následující:

Počet obyvatel ve věku 0-14	285	
Počet obyvatel ve věku 15-64	1058	S tím, že v rozpětí 60-64 let je evidováno 80 osob.
Počet obyvatel ve věku 65+	250	

Že je řešení bydlení seniorů v Telnici naléhavým problémem dokládá i poslední statistické sčítání lidu, domů a bytů (2011), kdy bylo v Telnici evidováno 289 obyvatel starších 60-ti let a dalších 183 obyvatel ve věku 50-59 let. Obyvatelstvo v průměru stárne.

Potřeba řešení bydlení seniorů je tedy velmi naléhavá. V obci neexistuje v současnosti jiná vhodnější alternativa. Na obrázku níže jsou červenou šrafou vyznačeny pozemky ve vlastnictví obce.



Z obrázku je zřejmé, že neexistuje moc alternativ, kde by se mohl daný záměr vymezit. Pozemky obce jsou již zastavěny a využívány pro další občanskou vybavenost v obci např. hřiště, komunikace a veřejná prostranství.

Plocha Z7 byla vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce, ve velmi dobrých docházkových vzdálenostech do jádra obce, tj. s dobrou dosažitelností ostatní občanské vybavenosti poskytující služby seniorům (ordinace lékaře, obchod, obecní úřad, atd.). Jiný pozemek, stejně vhodný pro tyto účely, obec nevlastní.

ÚP vymezením plochy Z7 naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území:

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorové sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

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



V rámci projednávání návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice dle § 50 stavebního zákona uplatnila Ing. Jana Vařečková společně s dalšími vlastníky pozemků připomínku ze dne 29. 8. 2017.

Na základě této připomínky zpracovatel opětovně prověřil vlastnické vztahy v území a rozsah záměru vymezení plochy OV označené v platném ÚP Z7 a na základě tohoto ověření byla plocha zmenšena tak, aby se celá nacházela výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice, tedy aby nebylo přímo omezeno vlastnictví soukromých osob resp. Ing. Jany Vařečkové, jako majitelky pozemku 965/5 v k. ú. Telnice.

Pořizovatel se zde tedy snažil o nalezení spravedlivé míry mezi zájmy soukromými a veřejnými na rozvoji území a tím naplnil § 18 odst. 2 stavebního zákona.

Obec sice disponuje pozemky, které by mohly také být využity k výstavbě, ale nejsou tak vhodně umístěny, jako plocha Z7, kde je zejména dobrá dostupnost a vazba na jádrové území obce. Dále je třeba přihlížet i k tomu, že v ploše Z7 bude zajištěno ideální prostředí pro klidový režim seniorů, neboť se nachází na okraji obce v návaznosti na přírodní zeleň.

To, jak bude obec Telnice nakládat se svým majetkem nepřísluší k řešení územně plánovací dokumentaci, tato nemůže podobné věci předjímat. Územní plán zde plně v souladu s koncepcí rozvoje obce navrhuje plochu občanské vybavenosti. Změna č. 2 navíc bere zřetel na práva soukromých osob a tuto plochu zmenšuje, což předpokládá i menší rozsah konkrétního budoucího záměru.

Ve vztahu k nákladům na vybudování samotného domu pro seniory je nutno uvést, že územní plán nemá ve své kompetenci řešit konkrétní náklady na výstavbu daných záměrů. Územní plán pouze zajišťuje územní podmínky pro jejich realizaci.

To, že se v rámci pořizování územního plánu Telnice nikdo z vlastníků neozval, nepodal námitku ani připomínku je zásadním faktem v rámci posuzování celé věci. Ve změně územního plánu se nemohou vlastníci domáhat uplatnění svých práv dodatečně k věcem, které jsou již stabilizovány v platné ÚPD. Vlastníci mohou pouze namítat, jak bylo naloženo z jejich žádostí o změnu územního plánu. I kdyby však změna územního plánu nebyla vydána, nic nemění na faktu, že platí územní plán. Na změnu v územním plánu není ze strany vlastníků pozemků právní nárok. Svá práva měli hájit v rámci procesu přijímání platného územního plánu Telnice.

Na základě námítky budou opraveny údaje v odůvodnění změny č. 2 tak, aby to korespondovalo se skutečným stavem návrhu projednávaného při veřejném projednání.

Jedná se opravu odůvodnění změny územního plánu, tedy k zásahům do výrokové části nedochází.

V rámci veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci pozemků dotčených návrhem námítky, takto také učinili. Pořizovatel je pak společně s určeným zastupitelem vyhodnotil a projednal s dotčenými orgány.

Odůvodnění duplicit a nutnost vymezení ploch DT11 a DT12 bude doplněna do odůvodnění změny č. 2.

V případě, že by návrh změny č. 2 územního plánu Telnice nebyl dle požadavků podatelů námítky vydán, znamenalo by to, že zůstane v platnosti v celém rozsahu platný územní plán Telnice. Toto jistě není jejich cílem, proto je navrženo námitce nevyhovět. Proto návrh změny č. 2 omezí rozsah plochy Z7 tak, aby byla nalezena větší vyváženost mezi zájmy veřejnými a soukromými. Veřejný zájem je zde deklarován v podobě nutnosti zajistit plochy pro realizaci občanské vybavenosti v souladu s předpokládaným demografickým vývojem v obci. To je plně v kompetenci územního plánování.

Opodstatněnost vymezení plochy Z7 včetně veřejně prospěšného opatření D30 také potvrdil Krajský soud v Brně svým rozsudkem č. 66 A 4/2015-102 ze dne 11. 11. 2015.



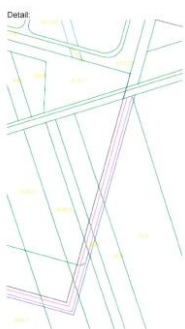
## II.19. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### Připomínka č. 1

ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha

přijato dne 31. 8. 2017

Připomínka se týká dílčí změny č. 2.16 návrhu UP - plochy veřejných prostranství (Z86) pro účelovou komunikaci, která je v grafické části návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice vymezena nedostatečně. Vzhledem k budoucímu rozšíření plochy technické infrastruktury (Z85), která navazuje na plochu Z71 ze změny č. 1, žádáme o rozšíření plochy označené jako Z86 a zároveň i Z73 (ve výkrese VPS jako DT1) na minimální šíři 10m v celé délce, aby tak byla zajištěna dostatečná plocha pro realizaci účelové komunikace. Plocha tak bude navazovat na prodloužení hranice p.p.č. 3678/2 k.ú. Telnice a zároveň tím bude dotčena i p.p.č. 3604 k.ú. Telnice (viz. obr.1 a datail).



### Připomínce bylo vyhověno.

Bylo provedeno rozšíření plochy označené Z86 a zároveň i Z73 (ve výkrese VPS jako DT1) na minimální šíři 10m v celé délce, aby tak byla zajištěna dostatečná plocha pro realizaci účelové komunikace.

### Připomínka č. 2

Ing. Jana Vařečková, Za sokolovnou 368, 664 59 Telnice + další viz. text připomínky

Ze dne 30. 8. 2017.



Obecní úřad Telnice jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Telnice oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 17.7.2017, č.j. TEL-919/2017--Du projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Telnice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Se zveřejněným návrhem změny č. 2 územního plánu Telnice včetně odůvodnění jeho řešení jsem se seznámila a ve stanovené lhůtě k němu tímto podávám následující připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zásadně nesouhlasím s návrhem řešením změny územního plánu Telnice označené jako 2.11 a považuji ho za nesprávný a vadný. Odůvodnění tohoto přijatého řešení pak považuji za ničím nepodložené, rozporné a neodpovídající pravdivým skutečnostem (viz níže). Jako takové je dle mého názoru čistě účelové a vykonstruované tak, aby za každou cenu výsledně podpořilo pouze jednostranný zájem obce Telnice na zachování původního stavu řešení územního plánu v dané lokalitě a jeho prosazení proti zdejším oprávněným požadavkům a zájmům zdejších bydlících občanů a vlastníků pozemků zasažených takovým řešením.

K tomuto svému tvrzení uvádím zejména tyto konkrétní důvody:

V čl. II.11 „Vyhodnocení splnění požadavků zadání“ je k bodu změny č. 2.11 uvedeno, že požadavek zdejších občanů a vlastníků pozemků na změnu stávajícího řešení územního plánu v dané lokalitě byl údajně „prověřen“ a plocha OV s označením „Z7“ byla ponechána ve stávajících parametrech řešení územního plánu beze změny. Komplexní zdůvodnění této věci je pak údajně popsáno v čl. II.14 této textové části.

Namítám, že toto zdůvodnění obsahuje následující naprosto nepravdivé údaje:

- Především namítám, že se nezakládá na pravdě zde uvedené tvrzení, že plocha „Z7“ byla údajně vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice. Je přitom zcela zřejmé, že jsem výhradním vlastníkem pozemku parc. č. 965/5, o výměře 600 m<sup>2</sup>, v k.ú. Telnice u Brna, obec Telnice, který je celý součástí dané plochy „Z7“. Jako vlastník tohoto pozemku s uvedeným řešením jeho funkčního využití zásadně nesouhlasím a nebudu souhlasit, a trvám na požadované změně takového jeho řešení v územním plánu.
- Dále namítám, že se nezakládá na pravdě ani uvedené tvrzení, že „jiný pozemek, stejně vhodný pro tyto účely (pozn. – konkrétně pro účely občanské vybavenosti v podobě zdejší stavby objektu bydlení pro seniory), obec Telnice nevlastní. Tuto údajnou věc pak zpracovatel dokladuje dokonce graficky, a to vloženým obrázkem s vyznačením ploch na území obce ve vlastnictví obce Telnice a uvádí k tomu, že údajně „neexistuje moc alternativ, kde by se mohl daný záměr vymežit“ s tím, že „pozemky obce jsou již zastavěny“.

Ve skutečnosti je však na první pohled zcela zřejmé, že tomu tak není a že obec naopak prokazatelně disponuje vlastnickým právem k pozemkům a plochám, které doposud nejsou



vůbec zastavěné a které jsou v územním plánu řešeny s možností jejich zastavění. Jako příklad toho uvádím v územním plánu vyznačené nedaleké (to uvádím proto, že jsou z pohledu dostupnosti na stejné, ne-li lepší úrovni než předmětná plocha „Z7“) plochy „Z5“ a „Z6“, které jsou však řešeny jako plochy určené k individuální zástavbě RD, přičemž obdobných ploch určených k takovému využití je v celém územním plánu Telnice prokazatelně řešen dle mého názoru dostatek až nadbytek.

Je tedy dle mého názoru zcela zřejmé, že zájem obce Telnice tady vůbec není jakási deklarovaná snaha „řešit ubytování pro seniory“, ale výhradně snaha obecní pozemky co nejvíce zpeněžit a prodat budoucím stavebníkům rodinných domů – tedy preferovat výhradně plochy pro možnost individuální výstavby RD. Jinak by totiž dle mého názoru nic nebránilo tomu některou z těchto výše uvedených obecních ploch řešit v územním plánu namísto jejich funkčního využití k zástavbě RD pro funkční využití občanské vybavenosti – a to právě za účelem výstavby předmětného domova pro seniory.

Proto považuji danou předmětnou argumentaci zpracovatele o údajné „neexistenci“ takového jiného alternativního řešení za naprosto nepravdivou a neodpovídající realitě. Ve skutečnosti totiž jiné alternativy prokazatelně existují a zpracovatel se jimi pouze při plnění zadání řádně nezabýval a sledoval jen a pouze jeden cílový účel, kterým zjevně bylo – zamítnutí požadavku na předmětnou změnu č. 2.11 za každou cenu. S tím zásadně nesouhlasím a nebudu souhlasit. Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce. V případě, že taková plocha nebude moci být takto vymezena, musí pořizovatel postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů.

Dále namítám, že se zpracovatel vůbec nevypořádal s otázkami prokazatelně neúměrně zvýšené nákladovosti řešení, a z pohledu majetkoprávního také s nerealností řešení lokality 2.11 k danému účelu, ani s otázkou zásahu do stávajícího klidového stavu této lokality.

Zpracovatel vůbec neuvažuje o tom, že k řešení lokality bude třeba vyřešit vlastnické vztahy ke zdejšímu pozemkům, zejména k pozemku v mém vlastnictví, jak je uvedeno výše. Přitom do vlastnických práv dotčených vlastníků územním plánem lze zasáhnout pouze za dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován, musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). Dle Listiny základních práv a svobod lze omezit vlastnická práva jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

Zpracovatel také obsáhle argumentuje naprosto irrelevantními údaji o údajné potřebě a nutnosti takové zdejší stavby domova pro seniory z důvodu demografické skladby obyvatel obce Telnice a požadavky „dobré docházkové vzdálenosti od jádra obce, apod.“, což považuji za obecné argumenty „sociálního inženýrství“, které ovšem zcela pomíjejí prokazatelnou existenci jiných volných ploch ve vlastnictví obce Telnice ještě vhodnějších k takové obecní potřebě územního řešení (např. viz výše).

Za vyložení úhybnou argumentaci ve vztahu k zadání (stanovujícím prověření vhodnosti takového řešení plochy „Z7“) pak považuji rozsáhlé citace „republikových priorit územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území“. I pokud by skutečně existence domova pro seniory v obci Telnice byla na takovém základě „naprostou nezbytností“, pořád to neřeší ani nijak neprověřuje skutečnost, zda je naprosto nezbytné tuto plochu stanovit právě v umístění plochy označené jako „Z7“, když prokazatelně existují jiná, vhodnější i méně nákladná územní řešení.

Závěrečná zdůrazněná poznámka zpracovatele o tom, že v rámci projednávání územního plánu Telnice (tedy nikoli současné změny č. 2, ale dříve) nebyly k tomuto záměru uplatněny žádné námítky ani připomínky, považuji také za zcela irrelevantní. Územní plán nelze považovat za neměnné dogma, ale jedná se naopak o zcela živý a v čase se vyvíjející a měnící dokument dle aktuálních potřeb. A právě o tom mělo být prověření současné potřeby, správnosti, vhodnosti a reálnosti dosavadního řešení územního plánu Telnice v lokalitě „Z7“.

**Ze všech výše uvedených důvodů proto považuji přijaté řešení za naprosto neodůvodněné a neodpovídající pravdě ani realitě, a tedy nesprávné a nedůvodné. Jako takové ho naprosto odmítám a trvám na jeho úplném přehodnocení – tedy změnu návrhu řešení v ploše „Z7“ tak, jak bylo požadováno – tedy do podoby funkčního využití zdejších ploch v souladu se současným reálným a klidovým stavem.**

**S připomínkami Ing. Jany Vařečkové se zcela ztotožňuji i níže uvedené osoby, a tímto se k nim rovněž připojuji a doplňuji, že v dotčené lokalitě žijí se svými rodinami a/nebo jsou vlastníky pozemků v dotčené lokalitě, tuto lokalitu si jako své bydliště vybrali právě proto, že je to klidná lokalita k bydlení a takto ji chtějí zachovat. Nesouhlasí s tím, aby pořizovatel porušoval princip proporcionality, a trvají na tom, aby pořizovatel v souladu s principem minimalizace zásahu do práv zdejších obyvatel neohrožoval jejich klidné bydlení a šetřil jejich práva a rovněž zdejší přírodu.**



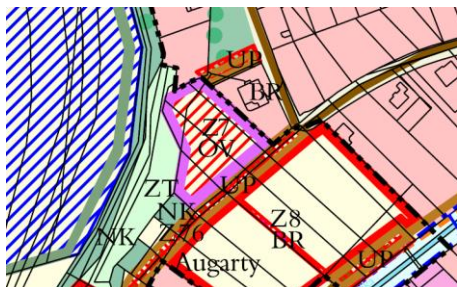
Jméno, Příjmení, Datum narození	Adresa	Podpis
Roman Vařečka [redacted]	Za sokolovnou 436, 664 59 Telnice	<i>[Signature]</i>
Radka Vařečková [redacted]	Za sokolovnou 436, 664 59 Telnice	<i>[Signature]</i>
Jaromír Šufr [redacted]	V dědině 68, 664 59 Telnice	<i>[Signature]</i>
Petr Holásek [redacted]	U Mlýna 514, 664 59 Telnice	<i>[Signature]</i>
PAVLA KAFKOVÁ [redacted]	ZA SOKOLOVNOU 435 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
Zdeněk KUKLA [redacted]	ZA SOKOLOVNOU 395 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
Vladislava Kukulová [redacted]	ZA Sokolovnou 395 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
ZDENEK KUKLA [redacted]	ZA SOKOLOVNOU 395 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
STEFAN MAŽAR [redacted]	AUGARTY 499 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
DANA HŮŽEVKOVÁ [redacted]	AUGARTY 499 664 59 TELNICE	<i>[Signature]</i>
PAVEL FUSÁK [redacted]	AUGARTY 490 664 59	<i>[Signature]</i>

#### Připomínce bylo částečně vyhověno

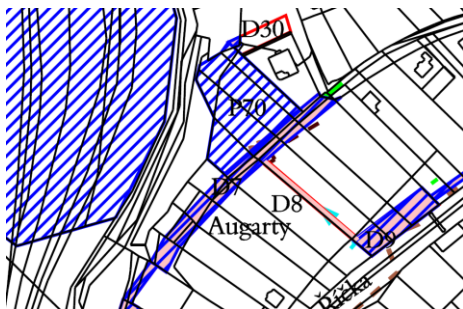
Na základě této připomínky zpracovatel opětovně prověřil vlastnické vztahy v území a rozsah záměru vymezení plochy OV označené v platném ÚP Z7 a na základě tohoto ověření byla plocha zmenšena tak, aby se celá nacházela výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce Telnice, tedy aby nebylo přímo omezeno vlastnictví soukromých osob resp. Ing. Jany Vařečkové, jako majitelky pozemku 965/5 v k. ú. Telnice.

Pořizovatel se zde tedy snažil o nalezení spravedlivé míry mezi zájmy soukromými a veřejnými na rozvoji území a tím naplnil § 18 odst. 2 stavebního zákona.

Připomínka směřuje proti řešení, které je obsaženo v platném územním plánu Telnice, který nabyl účinnosti dne 19. 1. 2013. Kdy plocha OV – občanského vybavení s označením Z7, byla projednávána v rámci procesu přijímání platného územního plánu Telnice, také záměry označené ve změně č. 2 DT11 a DT12 byly již evidovány v platném ÚP, jako D30 a D7 viz. zakres níže.







V rámci procesu pořizování ÚP Telnice nikdo k předloženému řešení neuplatnil námitky ani připomínky.

Následně skupina soukromých vlastníků p. č. 986/3, p. č. 959/5, p. č. 985/4 a p. č. 965/5 požádala obec Telnici o provedení změny územního plánu, která měla prověřit důvody nesouhlasu občanů s plochou OV Z7, ploch veřejných prostranství UP a části ploch NK a ZT. Občané požadovali změnu na pozemky UZ – veřejné parkové zeleně.

Tento požadavek byl zahrnut do změny č. 2 územního plánu Telnice pod označením 2. 11. V zadání změny č. 2 je toto uvedeno v kapitole A) v podkapitole Urbanistická koncepce v tabulce dílčích změn.

Požadavek byl v první fázi prověřen a bylo navrženo jej ponechat ve stávajících parametrech. Toto bylo odůvodněno následovně:

V řešeném území se v současné době nenachází žádná občanská vybavenost, která by bydlení seniorů řešila. V současné době se nejbližší zařízení podobného charakteru nachází v Újezdě u Brna či Sokolnici. Jejich kapacity jsou nedostatečné. Dle ÚAP ORP Šlapanice je patrné, že celkový počet obyvatel v obci roste. V roce 1995 činil 1248 obyvatel a 2015 činil 1593, tedy přírůstek za posledních deset let činí 345 obyvatel. Věková struktura obyvatelstva je k období 01.01.2016 dle českého statistického úřadu následující:

Počet obyvatel ve věku 0-14	285	
Počet obyvatel ve věku 15-64	1058	S tím, že v rozpětí 60-64 let je evidováno 80 osob.
Počet obyvatel ve věku 65+	250	

Že je řešení bydlení seniorů v Telnici naléhavým problémem dokládá i poslední statistické sčítání lidu, domů a bytů (2011), kdy bylo v Telnici evidováno 289 obyvatel starších 60-ti let a dalších 183 obyvatel ve věku 50-59 let. Obyvatelstvo v průměru stárne.

Potřeba řešení bydlení seniorů je tedy velmi naléhavá. V obci neexistuje v současnosti jiná vhodnější alternativa. Na obrázku níže jsou červenou šrafovou vyznačeny pozemky ve vlastnictví obce.

Z obrázku je zřejmé, že neexistuje moc alternativ, kde by se mohl daný záměr vymezit. Pozemky obce jsou již zastavěny a využívány pro další občanskou vybavenost v obci např. hřiště, komunikace a veřejná prostranství.

Plocha Z7 byla vymezena na pozemcích ve vlastnictví obce, ve velmi dobrých docházkových vzdálenostech do jádra obce, tj. s dobrou dosažitelností ostatní občanské vybavenosti poskytující služby seniorům (ordinace lékaře, obchod, obecní úřad, atd.). Jiný pozemek, stejně vhodný pro tyto účely, obec nevlastní.

ÚP vymezením plochy Z7 naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území:

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

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



s veřejností.

Obec sice disponuje pozemky, které by mohly také být využity k výstavbě, ale nejsou tak vhodně umístěny, jako plocha Z7, kde je zejména dobrá dostupnost a vazba na jádrové území obce. Dále je třeba přihlížet i k tomu, že v ploše Z7 bude zajištěno ideální prostředí pro klidový režim seniorů, neboť se nachází na okraji obce v návaznosti na přírodní zeleň.

To, jak bude obec Telnice nakládat se svým majetkem nepřísluší k řešení územně plánovací dokumentaci, tato nemůže podobné věci předjímat. Územní plán zde plně v souladu s koncepcí rozvoje obce navrhuje plochu občanské vybavenosti. Změna č. 2 navíc bere zřetel na práva soukromých osob a tuto plochu zmenšuje, což předpokládá i menší rozsah konkrétního budoucího záměru.

Ve vztahu k nákladům na vybudování samotného domu pro seniory je nutno uvést, že územní plán nemá ve své kompetenci řešit konkrétní náklady na výstavbu daných záměrů. Územní plán pouze zajišťuje územní podmínky pro jejich realizaci.

To, že se v rámci pořizování územního plánu Telnice nikdo z vlastníků neozval, nepodal námitku ani připomínku je zásadním faktem v rámci posuzování celé věci. Ve změně územního plánu se nemohou vlastníci domáhat uplatnění svých práv dodatečně k věcem, které jsou již stabilizovány v platné ÚPD. Vlastníci mohou pouze namítat, jak bylo naloženo z jejich žádostí o změnu územního plánu. I kdyby však změna územního plánu nebyla vydána, nic nemění na faktu, že platí územní plán. Na změnu v územním plánu není ze strany vlastníků pozemků právní nárok. Svá práva měli hájit v rámci procesu přijímání platného územního plánu Telnice.

Opodstatněnost vymezení plochy Z7 včetně veřejně prospěšného opatření D30 a D7 také potvrdil Krajský soud v Brně svým rozsudkem č. 66 A 4/2015-102 ze dne 11. 11. 2015.

### Připomínka č. 3

Blažková Marie, V dědině 73, 66459 Telnice

přijato dne 24. 1. 2018

Žádá obecní úřad Telnice o zařazení pozemku p. č. 713/8 do změny č. 2 územního plánu Telnice, jako pozemek vhodný do plochy smíšené obytné

#### **Připomínce není vyhověno.**

Připomínka nesměřuje k řešení obsaženému v návrhu změny č. 2. Změna č. 2 na pozemku p. č. 713/8 v k. ú. Telnice u Brna nic nenavrhuje. Jedná se fakticky o nový požadavek na provedení změny územního plánu.

Tomuto požadavku však není možné vyhovět, neboť z textové části odůvodnění změny č. 2, jmenovitě z kapitoly II.13 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ vyplývá, že platná územně plánovací dokumentace disponuje:

- zastavitelnými plochami pro bydlení (BC, SO, BR) umožňujících v celkovém součtu výstavbu cca 171 - 217 rodinných domů, zrealizováno přitom bylo dosud pouhých 25 rodinných domů.

Vzhledem k této skutečnosti, resp. k rozsahu dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci nelze z hlediska zájmů ochrany ZPF a zájmů na ochraně nezastavěného území dle ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, vymezovat nové zastavitelné plochy, navíc umístěné ve volné krajině. Dále je předmětný pozemek situován na zemědělských půdách II. třídy ochrany, které lze dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem vysoce bonitních zemědělských půd. Soukromá výstavba není veřejným zájmem. Pozemek je bez jakékoliv návaznosti na zastavěné území.



## **II.20. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### **II.20.1. Ochranná pásma**

Ochranná pásma jsou uvedena v textové části Odůvodnění ÚP Telnice.