

ÚZEMNÍ PLÁN ŠLAPANICE

ODŮVODNĚNÍ - KAPITOLA E

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL:

MĚSTO ŠLAPANICE
MĚSTSKÝ ÚŘAD – odbor výstavby
MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 100/7, ŠLAPANICE

ZPRACOVATEL:

URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN - STUDIO, spol. s r.o.
MOŠNOVA 3, 615 00 BRNO

RNDr. Jiří Kocián
Svatava Poláková
AGERIS s.r.o.

06 2022

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA
ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

OBSAH

| | |
|--|----|
| ÚVOD | 3 |
| POUŽITÁ METODIKA | 3 |
| STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ | 3 |
| AGRONOMICKÁ KVALITA PŮD | 4 |
| INVESTICE DO PŮDY | 5 |
| ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY | 6 |
| POZEMKOVÉ ÚPRAVY | 6 |
| OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY | 6 |
| URBANISTICKÁ KONCEPCE | 6 |
| ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF | 10 |
| VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, POROVNÁNÍ NAVRHOVANÉHO ÚZEMNÍHO ROZVOJE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM A POSOUZENÍ MOŽNOSTI PŘEDNOSTNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ S HORŠÍ KVALITOU PŮDY | 10 |
| VÝVOJ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA A ZÁKLADNÍ DEMOGRAFICKÁ DATA | 10 |
| ODŮVODNĚNÍ ROZSAHU NÁVRHOVÝCH PLOCH A ZÁBORU ZPF | 18 |
| ROZVOJOVÝ (SÍDELNÍ) POTENCIÁL | 20 |

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ÚVOD

Vyhodnocení včetně předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond a jeho odůvodnění je prakticky totožné s dokumentací projednávanou v r. 2020. Návrh ÚP byl upraven především v částech, které reflektují Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) ve znění aktualizací č.1 a č. 2 ZÚR JMK. V tomto ohledu oproti řešení 2020 nedochází ke změnám ploch, které vyžadují zábor ZPF. Ostatní změny jsou z hlediska dotčení ZPF marginální nicméně se předpokládaný zábor snižuje o 6 ha, z důvodu změny trasování obchvatu Slatiny. Změny jsou vyznačeny v tabulce.

POUŽITÁ METODIKA

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

zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;

vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;

společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a odboru horninového a půdního prostředí MŽP: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu.

Jako podklad pro zpracování zemědělské přílohy byl použit návrh územního plánu, zpracovaný ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a souvisejících předpisů. Dle § 58 tohoto zákona byla vymezena i hranice zastavěného území, a to způsobem, jakým ji interpretuje výklad poskytovaný MMR a jeho organizační složkou ÚUR.

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti zajištěna, vycházeli projektanti územně plánovací dokumentace ve smyslu § 5 odst. 1 ze zásad této ochrany (§ 4), a navrhují takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější ve srovnání s jiným možným řešením.

Při odnímání zemědělského půdního fondu vycházeli projektanti územního plánu ze snahy co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a hydrologické a odtokové poměry v území.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF se skládá z části textové, tabulkové a části grafické.

STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ

Struktura půdního fondu [ha]. Data dle ČÚZK, platná k 11. 5. 2017.

| K.ú. | výměra katastru | zemědělská půda | | | | | | lesní půda | vodní plochy | zastavěné plochy | ostatní plochy |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------|------------------|----------------|
| | | orná půda | vinice | zahrady | sady | trvalý travní porost | ZPF celkem | | | | |
| Bedřichovice | 175,18 | 141,36 | | 4,85 | | 0,66 | 146,87 | | 1,03 | 4,73 | 22,55 |
| Šlapanice | 1 289,72 | 895,36 | 1,63 | 60,39 | 2,11 | 9,54 | 969,03 | 6,12 | 13,18 | 63,52 | 237,87 |
| Celkem | 1 464,90 | 1 036,72 | 1,63 | 65,24 | 2,11 | 10,20 | 1 115,90 | 6,12 | 14,21 | 68,25 | 260,42 |

Struktura půdního fondu [%]. Data dle ČÚZK, platná k 11. 5. 2017.

| K.ú. | výměra katastru | zemědělská půda | | | | | | lesní půda | vodní plochy | zastavěné plochy | ostatní plochy |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|------------------|----------------|
| | | orná půda | vinice | zahrady | sady | trvalý travní porost | ZPF celkem | | | | |
| Bedřichovice | 100,00 | 80,69 | 0,00 | 2,77 | 0,00 | 0,38 | 83,84 | 0,00 | 0,59 | 2,70 | 12,87 |
| Šlapanice | 100,00 | 69,42 | 0,13 | 4,68 | 0,16 | 0,74 | 75,13 | 0,47 | 1,02 | 4,93 | 18,44 |
| Celkem | 100,00 | 70,77 | 0,11 | 4,45 | 0,14 | 0,70 | 76,18 | 0,42 | 0,97 | 4,66 | 17,78 |

Z uvedeného přehledu vyplývá, že zemědělská půda zaujímá cca tři čtvrtiny výměry řešeného území. Výrazně převažuje orná půda, především v k.ú. Bedřichovice. Ostatní kultury mají řádově menší zastoupení, v k.ú. Bedřichovice se na rozdíl od k.ú. Šlapanice nevyskytují vinice a ovocné sady.

AGRONOMICKÁ KVALITA PŮD

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) definovaných vyhláškou č. 327/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyjadřuje:

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

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ **třída ochrany** zemědělské půdy (I. – V.) dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

Klimatický region

Celé řešené území náleží do klimatického regionu T2 - teplém, mírně suchém, v kódu BPEJ označeném číslicí 2.

Hlavní půdní jednotky

V řešeném území jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky (HPJ):

- 01 - Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem. Dominantní půdní typ v území, pokrývá rozsáhlé plochy orné půdy západně i východně od města, částečně zasahuje i do zastavěného území Šlapanic.
- 05 - Černozemě modální a černozemě modální karbonátové, černozemě luvické a fluvizemě modální i karbonátové na spraších s mocností 30 až 70 cm na velmi propustném podloží, středně těžké, převážně bezskeletové, středně výsušné, závislé na srážkách ve vegetačním období. Nacházejí se v menší míře v severní části zastavěného území Šlapanic a ve dvou enklávách při jihozápadní hranice řešeného území.
- 07 - Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletové, často povrchově periodicky převlhčovány. Nacházejí se v malé výměře v centrální části k.ú. Bedřichovice.
- 08 - Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti. Druhý nejvíce zastoupený půdní typ v území. Tyto půdy se nacházejí především na svazích lemujících

nivy vodních toků - Říčky a Rokytnice. Zasahují do značné části zastavěného území obou místních částí.

- 41 - Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké až velmi těžké. Nacházejí se na prudších svazích v severní části zastavěného území Šlapanic.
- 59 - Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu. Nacházejí se v nivě Říčky v k.ú. Bedřichovice a severní části k.ú. Šlapanice. Pokrývají značnou část zastavěného území Bedřichovic.
- 60 - Černice modální, černice modální karbonátové a černice arenické na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké, bez skeletu, příznivé vláhové podmínky až mírně vlhčí. Nacházejí se v nivě toku Říčky v zastavěném území Šlapanic a v nivě Rokytnice podél východní hranice řešeného území.
- 61 - Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení. Nacházejí se v nivě při soutoku Říčky s Rokytnicí v jižní části řešeného území.

Třídy ochrany zemědělských půd

Z agronomického hlediska lze řešené území posuzovat jako vysoce nadprůměrné, v němž výrazně převažují půdy I. a II. třídy ochrany.

- I. třída:** Bonitně nejcennější půdy, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Tyto půdy v území vysoce převažují, a to jak v zastavěném území Šlapanic, tak i na nezastavěných plochách především západně a východně od města.
- II. třída:** Zemědělské půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Jedná se o půdy v řešeném území rovněž hojně zastoupené, především podél nivy toků Říčky a Rokytnice v zastavěném území Šlapanic a podél jižní hranice řešeného území a rovněž v severní části k.ú. Šlapanice a ve východní části k.ú. Bedřichovice.
- III. třída:** Půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít event. pro výstavbu. Ve větším rozsahu se vyskytují v k.ú. Bedřichovice, v katastru Šlapanice jen v malé míře severně od zastavěného území.
- IV. třída:** Půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, v řešeném území se nevyskytují.
- V. třída:** Půdy s velmi nízkou produkční schopností, u nichž lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Nacházejí se pouze v malé enklávě na svažitých pozemcích v severní části zastavěného území Šlapanic.

INVESTICE DO PŮDY

Na části zemědělské půdy v řešeném území bylo v minulosti vybudováno odvodnění. V k.ú. Šlapanice bylo odvodněno celkem 120 ha v šesti lokalitách, v k.ú. Bedřichovice v jedné lokalitě 13,5 ha.

Část návrhových ploch je situována na odvodněných lokalitách. Před zahájením výstavby v odvodněném území je třeba prověřit funkčnost zařízení, aby při jeho porušení nedošlo k podmáčení širšího okolí lokality.

V jižní a východní části k.ú. Šlapanice byla v minulosti vybudována závlaha jako součást tak zvané Závlahové soustavy Brno -jih. Tato závlahová soustava byla natolik komplikovaná a provozně nákladná, že přestala být koncem 20. století využívána a v současné době je z velké části nefunkční.

ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Hlavním hospodařícím subjektem v území je BONAGRO, a.s. Blažovice s rozsáhlým areálem při východním okraji zastavěného území Šlapanic.

USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zemědělská půda mimo zastavěné území je převážně tvořena ornou půdou, sloučenou do velkých celků. Většinu půdy v řešeném území obhospodařuje BONAGRO, a.s. Blažovice, v menší míře zde hospodaří i několik soukromých rolníků, především Ing. Pavel Stejskal z Ponětovic.

POZEMKOVÉ ÚPRAVY

V k.ú. Šlapanice proběhla jednoduchá pozemková úprava s výměnou vlastnických práv v roce 2004 na cca 26 ha v lokalitě Široká pole, v roce 2007 na 212 ha v lokalitě Brněnská pole a v roce 2013 na 5 ha v lokalitě U Hřbitova.

OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavním opatřením k zajištění ekologické stability je návrh územního systému ekologické stability (ÚSES) s plošným vymezením základních skladebných částí (biocenter a biokoridorů). Řešení ÚSES v daném území vychází v první řadě z Koncepčního vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability na území Jihomoravského kraje - dohodnutého odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody Jihomoravského kraje z roku 2012, dle kterého nezasahují do území žádné skladebné části nadmístní (tj. nadregionální či regionální) úrovně ÚSES. Z toho vyplývá, že je v území zastoupená výhradně místní (lokální) úroveň ÚSES. Pro její řešení tvoří hlavní východiska dosavadní územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ), územně analytické podklady (ÚAP) ORP Šlapanice a okresní generel ÚSES z roku 2002. Řešení ÚSES obsažená v těchto podkladech se ovšem vzájemně dosti výrazně liší a jejich využitelnost pro ucelené koncepční vymezení ÚSES je tím značně omezená.

Řešení ÚSES v územním plánu v různé míře vychází z řešení obsažených ve výše zmíněných podkladových dokumentacích, ve srovnání s nimi ovšem obsahuje četné koncepční změny i dílčí úpravy. Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují některá ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Formování urbanistické koncepce je ovlivněno následujícími faktory:

- konfigurací území, přírodním rámcem a ochranou přírodních a krajinných hodnot, a využíváním přírodních zdrojů,
- historickým vývojem sídla – města,
- charakterem stávající urbanistické struktury,
- urbanistickou koncepcí založenou v dosud platném Územním plánu města (dále jen ÚP),
- prioritami Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.4 a v tomto kontextu také aktuální Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+
- vztahy k sídelní struktuře vyplývající ze ZÚR ve znění aktualizace č. 1 a 2 (zejména dopravní systémy, celostátního a krajského významu)
- sídelním potenciálem a s tím spojenými rozvojovými záměry
- Strategickým plánem rozvoje města 2020 – 2025

Z výše uvedeného vyplývá, že urbanistická koncepce musí, v některých případech zcela nebo do značné míry, akceptovat vstupy a podmínky již dané (zejména hodnoty přírodní i urbánní) ale také kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR resp. Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, jejichž závaznost je dána zákonem a je nezbytné ji akceptovat v územně plánovací dokumentaci.

Zejména se jedná o tyto body koncepce PÚR :

- možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Uvedená koncepce PÚR ČR vedla v rámci zpracování návrhu Územního plánu pro druhé veřejné projednání následujícímu prověření urbanistické koncepce a úpravám které reflektují výše uvedené priority:

- rozvoj stávající veřejné infrastruktury v kontextu s rozvojovými záměry nadmístního významu převzatými ze ZÚR JMK – například využití koridoru pro modernizaci trati č.300 a 340 Brno –Přerov
- doplnění podmínek pro ochranu charakteru a hodnot území viz kapitola C.1.1 návrhu
- úpravu navrhovaných ploch pro bydlení způsobem, kterým bude úsporněji řešeno doplnění zastavitelných ploch v bezprostředním kontaktu se zastavěným územím s úsporou záboru zemědělské půdy,
- zdůraznění nezbytné přestavby areálu bývalého cukrovaru pro rozvoj společenské funkce městského centra

Změna přístupu k rozvoji města je zásadní a opírá se o:

- **Strategický plán rozvoje města 2020 – 2025** (schválený 4.12.2019), který zejména limituje územní rozvoj počtem obyvatel (10 tisíc)
- **Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+**, která se zaměřuje na témata, jež je nutno řešit intervencemi z národní úrovně

Návrh územního plánu Šlapanice předpokládá změnu funkčního využití území v celkem 152,81 ha z nichž 132,69 ha náleží do ZPF (Oproti návrhu z r. 2020 se výměra ploch navržených ke změnám funkčního využití opět snížila a to o 7,6 ha, z toho 5.7 ha je ZPF)

Viz tabelární přehled

Bilance záborů ZPF

| Číslo plochy | Způsob využití plochy | katastrální území | Výměra celkem [ha] | Dotčená výměra ZPF [ha] | Zastoupené kultury | Zábor ZPF dle tříd ochrany [ha] | | | | | ZPF v zastavěném území [ha] | Investice do půdy [ha] | | V souladu s platnou ÚPD | Výměra celkem v souladu s platnou ÚPD [ha] |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|--|
| | | | | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | Ovčodnění | Závleha | | |
| 104 | BR | Šlapanice | 0,33 | 0,32 | orná, zahrada | | 0,32 | | | | 0,32 | | | ano | 0,33 |
| 105 | BR | Šlapanice | 1,72 | 1,72 | orná | 1,72 | | | | | | | | částečně | 1,39 |
| 106 | BR | Šlapanice | 0,52 | 0,52 | orná | 0,52 | | | | | | | | ano | 0,52 |
| 107 | BR | Šlapanice | 0,50 | 0,50 | orná | 0,50 | | | | | | | | ano | 0,50 |
| 108 | BR | Šlapanice | 0,63 | 0,63 | orná, zahrada | 0,63 | | | | | | | | ano | 0,63 |
| 109 | BR | Šlapanice | 0,00 | | zrušeno | | | | | | | | | | 0,49 |
| 110 | BR | Šlapanice | 0,00 | 2,53 | orná, zahrada | | 2,53 | | | | 2,53 | | | | 2,53 |
| 111a | BR | Šlapanice | 2,17 | 2,17 | orná | | 2,17 | | | | 0,06 | | | | |
| 111b | BR | Šlapanice | 2,57 | 2,57 | orná | 0,40 | 0,13 | | | | 0,63 | 2,02 | částečně | 4,49 | |
| 112 | BR | Šlapanice | 0,44 | 0,44 | orná, zahrada | 0,44 | | | | | 0,44 | | ano | 0,44 | |
| 114 | BK | Šlapanice | 2,32 | 1,57 | orná | 1,04 | 1,28 | | | | | 2,32 | ano | 2,32 | |
| 115 | BK | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | 0,00 |
| 122 | BR | Šlapanice | 0,11 | 0,07 | orná | 0,05 | 0,02 | | | | 0,07 | 0,01 | ano | 0,11 | |
| 123 | BR | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 124 | BR | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| Plochy bydlení celkem | | | 11,31 | 13,04 | | 5,30 | 6,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,05 | 2,33 | 2,02 | | 13,75 |
| 202 | S | Šlapanice | 1,66 | 1,66 | orná | 1,65 | 0,01 | | | | | | | ano | 1,66 |
| 203 | S | Šlapanice | 0,87 | 0,87 | orná | 0,45 | 0,42 | | | | | 0,87 | částečně | 0,80 | |
| 206 | S | Šlapanice | 0,45 | 0,45 | orná | 0,45 | | | | | | | ne | | |
| 208 | S | Šlapanice | 0,63 | 0,63 | orná, zahrada | 0,63 | | | | | | | ne | | |
| 209 | S | Šlapanice | 5,38 | 0,11 | ostatní plocha | 0,01 | 0,10 | | | | 0,11 | | ano | 5,38 | |
| 210 | S | Šlapanice | 0,72 | 0,68 | orná, zahrada | 0,35 | 0,33 | | | | | 0,15 | částečně | 0,65 | |
| Plochy smíšené obytné celkem | | | 9,71 | 3,53 | | 3,54 | 0,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,11 | 0,87 | 0,15 | | 8,49 |
| 301 | OH | Šlapanice | 0,60 | 0,55 | orná | 0,52 | 0,03 | | | | | | | ano | 0,60 |
| Plochy veřejného vybavení celkem | | | 0,60 | 0,55 | | 0,52 | 0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,60 |
| 407 | CV | Šlapanice | 2,20 | 2,19 | orná | 2,19 | | | | | | | | ano | 2,20 |
| 409 | CV | Šlapanice | 1,52 | 1,52 | orná | 1,52 | | | | | 0,13 | | | ano | 1,52 |
| 413 | CO | Šlapanice | 0,45 | 0,45 | orná | 0,45 | | | | | | | | ano | 0,45 |
| Plochy komerčního vybavení celkem | | | 4,17 | 4,16 | | 4,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,13 | 0,00 | 0,00 | | 4,17 |
| 503 | PP | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 504 | PZ | Šlapanice | 0,84 | 0,84 | orná | 0,84 | | | | | | | | ano | 0,84 |
| Plochy výroby a skladování celkem | | | 0,84 | 0,84 | | 0,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,84 |
| 603 | DS | Šlapanice | 1,26 | 0,16 | orná | 0,16 | | | | | | | | částečně | 1,10 |
| 604 | DDL | Šlapanice | 0,84 | 0,71 | orná | 0,71 | | | | | | | | ano | 0,84 |
| 605 | DDL | Šlapanice | 0,34 | 0,00 | ostatní pl. | | | | | | | | | ne | |
| 607 | DDL | Šlapanice | 12,69 | 10,94 | orná | 10,94 | | | | | | | | částečně | 1,78 |
| 608 | DL | Šlapanice | 13,00 | 12,69 | orná | 12,69 | | | | | | | | ne | |
| 609 | DL | Šlapanice | 8,98 | 8,98 | orná | 8,98 | | | | | | | | částečně | 8,78 |
| 610 | DL | Šlapanice | 9,09 | 9,09 | orná | 2,23 | 6,86 | | | | | 3,71 | částečně | 8,74 | |
| 630 | DL | Šlapanice | 3,85 | 2,31 | orná | | 2,31 | | | | | 0,12 | částečně | 3,27 | |
| 638 | DS | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 639 | DS | Šlapanice | 0,68 | 0,68 | orná | 0,68 | | | | | | | | ano | 0,68 |
| 616 | DSL | Bedřichovice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 625 | DSL | Šlapanice | 0,06 | 0,06 | orná | 0,06 | | | | | | | | ne | |
| 626 | DSL | Šlapanice | 0,04 | 0,04 | orná | | 0,04 | | | | | 0,03 | ano | 0,04 | |
| 627 | DSL | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 636 | DSL | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 640 | DS | Šlapanice | 0,77 | 0,00 | ostatní dopravní pl. | | | | | | | | | | |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem | | | 51,60 | 45,66 | | 36,45 | 9,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,86 | | 25,23 |
| 701 | DA | Bedřichovice, Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 702 | DA | Šlapanice | 1,07 | 1,07 | orná | 1,03 | | | | | | | | ne | |
| 703 | DA | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 704 | DA | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 707 | DA | Šlapanice | 0,12 | 0,12 | orná | 0,12 | | | | | | | | ano | 0,12 |
| 709 | DA | Šlapanice | 0,66 | 0,12 | orná | 0,12 | | | | | 0,03 | | | ano | 0,66 |
| 710 | DA | Šlapanice | 0,01 | 0,01 | orná | | 0,01 | | | | | | | ne | |
| 711 | DA | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 713 | DA | Šlapanice | 0,01 | | | | | | | | | | | ano | 0,01 |
| 714 | DA | Šlapanice | 0,11 | | | | | | | | | | | ano | 0,11 |
| 715 | DA | Šlapanice | 0,07 | 0,12 | orná | 0,05 | 0,02 | | | | | | | částečně | 0,01 |
| 716 | DA | Šlapanice | 0,54 | 0,78 | orná, zahrada | 0,78 | 0,18 | | | | 0,01 | 0,11 | částečně | 0,20 | |
| 721 | DA | Šlapanice | 0,28 | 0,28 | orná | 0,28 | | | | | | | | ano | 0,28 |
| 723 | DA | Šlapanice | 0,44 | | | | | | | | | | | ano | 0,44 |
| 724 | DA | Šlapanice | 0,05 | 0,05 | orná | 0,01 | 0,04 | | | | | | ne | 0,05 | |
| 725 | DA | Bedřichovice, Šlapanice | 0,08 | 0,03 | orná | 0,03 | | | | | | | | ano | 0,08 |
| 726 | DA | Šlapanice | 0,09 | 0,09 | zahrada | | 0,09 | | | | 0,09 | | | ano | 0,09 |
| 727 | DA | Šlapanice | 0,36 | 0,18 | orná | 0,12 | 0,06 | | | | | 0,18 | částečně | 0,20 | |
| 730 | DA | Šlapanice | 0,14 | 0,14 | orná | 0,14 | | | | | | | | ne | |
| 731 | DA | Šlapanice | 0,24 | 0,24 | orná | 0,24 | | | | | | | | ne | |
| 732 | DA | Šlapanice | 0,14 | 0,14 | orná | | 0,14 | | | | | | | ano | 0,14 |
| Plochy veřejných prostranství celkem | | | 4,41 | 3,37 | | 2,92 | 0,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,13 | 0,00 | 0,29 | | 2,25 |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------|--------------|
| 801 | TV | Šlapanice | 0,31 | 0,31 | orná | 0,31 | | | | | | 0,31 | | ano | 0,31 |
| 802 | TZ | Šlapanice | 0,40 | | | | | | | | | | | ano | 0,40 |
| Plochy technické infrastruktury celkem | | | 0,71 | 0,31 | | 0,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,31 | 0,00 | | 0,71 |
| 965 | VP | Šlapanice | 3,11 | 3,10 | orná | 0,70 | 2,40 | | | | | 2,53 | 3,10 | ano | 3,11 |
| Plochy vodohospodářské celkem | | | 3,11 | 3,10 | | 0,70 | 2,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,53 | 3,10 | | 3,11 |
| 901 | Z | Šlapanice | 0,18 | 0,18 | orná | 0,08 | 0,10 | | | | 0,18 | | | ano | 0,18 |
| 904 | Z | Šlapanice | 0,44 | 0,44 | orná | 0,41 | 0,03 | | | | | | | ano | 0,38 |
| 908 | Z | Šlapanice | 3,33 | 3,33 | orná, zahrada | 1,97 | 1,36 | | | | | | | ano | 3,33 |
| 909 | Z | Šlapanice | 1,33 | 1,33 | orná | 1,33 | | | | | | | | ano | 1,33 |
| 916 | Z | Šlapanice | 1,09 | | | | | | | | | | | ano | 1,16 |
| 918 | Z | Šlapanice | 0,00 | 0,00 | zrušeno | | | | | | | | | | |
| 967 | Z | Šlapanice | 0,53 | 0,53 | orná | | 0,40 | 0,13 | | | 0,01 | | 0,53 | ne | ano |
| Plochy městské zeleně | | | 6,90 | 5,81 | | 3,79 | 1,89 | | | | 0,19 | | 0,53 | | 6,38 |
| 907 | N | Šlapanice | 5,14 | 1,76 | orná | 1,76 | | | | | | | | ano | 5,14 |
| 919 | N | Bedřichovice | 0,78 | 0,77 | orná | 0,27 | 0,50 | | | | | | | ne | |
| 921 | N | Bedřichovice | 0,35 | 0,34 | orná | | | 0,34 | | | | | | ne | |
| 922 | N | Šlapanice | 3,67 | 3,66 | orná | 1,99 | 1,67 | | | | | | 3,66 | ne | |
| 923 | N | Bedřichovice, Šlapanice | 0,99 | 0,80 | orná | 0,46 | 0,34 | | | | | | | ne | |
| 924 | N | Šlapanice | 3,15 | 3,14 | orná | | 2,52 | 0,62 | | | 0,06 | | | ano | 3,15 |
| 925 | N | Bedřichovice, Šlapanice | 0,45 | 0,44 | orná | | | 0,44 | | | | | | ano | 0,45 |
| 926 | N | Šlapanice | 0,36 | 0,36 | orná, zahrada | | | 0,36 | | | | | | ano | 0,36 |
| 927 | N | Šlapanice | 0,11 | 0,10 | orná, zahrada | | 0,04 | 0,06 | | | | | | ano | 0,11 |
| 928 | N | Šlapanice | 0,56 | 0,56 | orná | | 0,52 | 0,04 | | | | | | ano | 0,56 |
| 929 | N | Bedřichovice, Šlapanice | 0,22 | 0,22 | orná | | 0,22 | | | | | | | ano | 0,22 |
| 930 | N | Bedřichovice, Šlapanice | 10,79 | 10,06 | orná | 1,91 | 3,30 | 4,85 | | | 0,53 | | | ne | |
| 931 | N | Šlapanice | 4,30 | 4,29 | orná | 2,80 | 1,49 | | | | | | | ne | |
| 933 | N | Šlapanice | 4,02 | 3,85 | orná | 3,85 | | | | | | | | ne | |
| 939 | N | Šlapanice | 2,44 | 2,29 | orná | 0,81 | 1,48 | | | | | | | ne | |
| 940 | N | Šlapanice | 3,39 | 3,20 | orná, zahrada | 1,25 | 1,95 | | | | | 1,90 | | částečně | 0,68 |
| 941 | N | Šlapanice | 1,32 | 1,32 | sad | | 1,32 | | | | | | 1,32 | ne | |
| 942 | N | Šlapanice | 0,09 | 0,08 | orná | | 0,06 | 0,02 | | | | | | ne | |
| 943 | N | Šlapanice | 0,96 | 0,96 | orná | | 0,96 | | | | 0,79 | 0,48 | | ne | |
| 944 | N | Šlapanice | 0,80 | 0,79 | orná | 0,03 | 0,76 | | | | | 0,30 | | částečně | 0,33 |
| 945 | N | Šlapanice | 2,30 | 2,30 | orná | 2,25 | 0,05 | | | | 2,21 | 2,30 | | ano | 2,30 |
| 946 | N | Šlapanice | 0,28 | 0,28 | orná | 0,07 | 0,21 | | | | | 0,26 | | ne | |
| 947 | N | Šlapanice | 1,91 | 1,91 | orná | | 1,91 | | | | | | | ne | |
| 948 | N | Šlapanice | 0,22 | 0,22 | orná | | 0,22 | | | | | | | ne | |
| 949 | N | Šlapanice | 3,08 | 3,08 | orná | | 3,08 | | | | | | 3,08 | ne | |
| 950 | N | Šlapanice | 0,52 | 0,23 | orná | 0,23 | | | | | | | | ne | |
| 951 | N | Šlapanice | 1,75 | 1,75 | TTP | 1,75 | | | | | 1,70 | 1,73 | | ne | |
| 952 | N | Šlapanice | 0,61 | 0,61 | orná | 0,61 | | | | | | 0,61 | | ne | |
| 953 | N | Šlapanice | 0,51 | 0,51 | orná, TTP | 0,51 | | | | | | | | ne | |
| 954 | N | Šlapanice | 0,67 | 0,57 | orná, TTP | 0,57 | | | | | | | 0,18 | ne | |
| 956 | N | Šlapanice | 1,30 | | | | | | | | | | | ano | 1,30 |
| 957 | N | Šlapanice | 1,49 | 1,42 | orná, zahrada | | | 1,42 | | | | | | částečně | 0,67 |
| 958 | N | Šlapanice | 0,73 | 0,27 | orná | 0,73 | | | | | | | | ano | 0,73 |
| 964 | N | Šlapanice | 0,19 | 0,18 | orná | | 0,18 | | | | | 0,02 | 0,11 | ano | 0,19 |
| Plochy přírodní celkem | | | 59,45 | 52,32 | | 21,85 | 22,78 | 8,15 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | 5,25 | 15,93 | | 16,19 |
| Město Šlapanice celkem | | | 152,81 | 132,69 | | 80,38 | 44,16 | 8,15 | 0,00 | 0,00 | 4,67 | 11,29 | 25,88 | | 81,72 |
| Poznámka | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | plochy zrušené | | | | | | | | | | | | | |
| | | plochy s úpravou výměry | | | | | | | | | | | | | |
| | | plochy nové | | | | | | | | | | | | | |

Oproti návrhu z r. 2020 se výměra ploch navržených ke změnám funkčního využití snížila 24,3 ha z toho ZPF o 11,5 ha.

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, POROVNÁNÍ NAVRHOVANÉHO ÚZEMNÍHO ROZVOJE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM A POSOUZENÍ MOŽNOSTI PŘEDNOSTNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ S HORŠÍ KVALITOU PŮDY

VÝVOJ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA A ZÁKLADNÍ DEMOGRAFICKÁ DATA

Územní rozvoj je účelné hodnotit ve dvou polohách:

- Územní rozvoj sídel Šlapanice a Bedřichovice s převažujícími rezidenčními funkcemi a historicky přidruženými funkcemi produkčními, které tvoří dva samostatné kompaktní celky.
- Územní rozvoj funkcí nadmístních, které tvoří především plochy dopravní infrastruktury, na které se napojují nezávislé produkční a logistické funkce v samostatných areálech, nesouvisejících s životem rezidenčním územím.

Schema

Zastavěné území k 12 2021 celkem 300 ha,

Zastavěné území bez ploch letiště a logistického areálu CTP 221,2 ha



Ad. Územní rozvoj a využití kompaktních urbanizovaných území

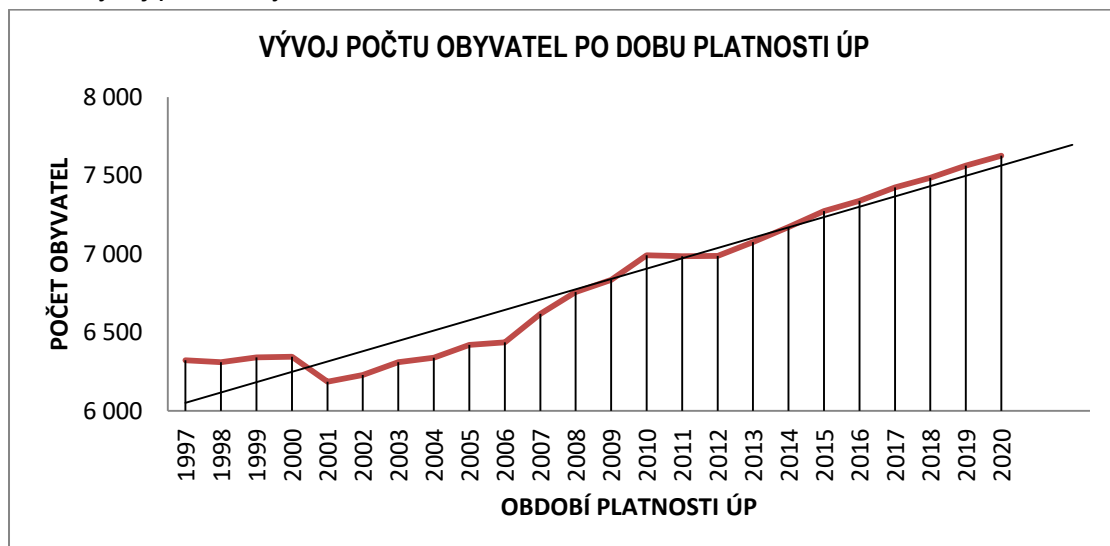
Hodnocení je založeno na porovnáním následujících ukazatelů

- rozsahu zastavěného území (vyjma ploch dopravní infrastruktury nadmístního významu a logistického areálu CTP při ul. Evropské, které nelze do kompaktních území převážně rezidenčního charakteru a přidružených ploch produkce a služeb zahrnout aby nebyla zkreslena bilance ploch nezbytných pro územní rozvoj rezidenčních funkcí)
- počtu obyvatel v rozvoji města v časovém úseku platnosti ÚP

Obyvatelstvo

Graf dokládá významný růst počtu obyvatel zejména v období po roce 2001 (data ČSÚ), který je způsoben příznivou polohou v jádru Brněnské aglomerace, resp. úbytkem počtu obyvatel města Brna (zvláště mezi lety 2001-2011 o cca 10 tis. obyvatel) v důsledku suburbanizace.

Graf Vývoj počtu obyvatel v období 1997-2019



Průměrný roční přírůstek počtu obyvatel mezi roky 2010 – 2019 je 63 obyvatel, pokud by tento trend pokračoval, bude mít město v roce 2040 necelých 9 tisíc obyvatel.

Tento vývoj lze považovat za udržitelný z pohledu závěrů Strategického plánu Šlapanic.

Zastavěné území

Porovnání hodnot v zastavěném území v obou časových horizontech je založeno na:

- využití ploch zejména pro rezidenční funkce s připojenými funkcemi výroby a služeb především v návaznosti na území již zastavěné - výjimku tvoří odtržená plocha logistiky při ul. Evropské (CTP), která byla vymezena změnou územního plánu a nelze ji do bilancí zahrnout, protože nesouvisí s funkcemi města;
- proporcí zastavěného území vymezeného v r.1997 k počtu obyvatel a zastavěného území k počtu obyvatel k datu 12 2021.

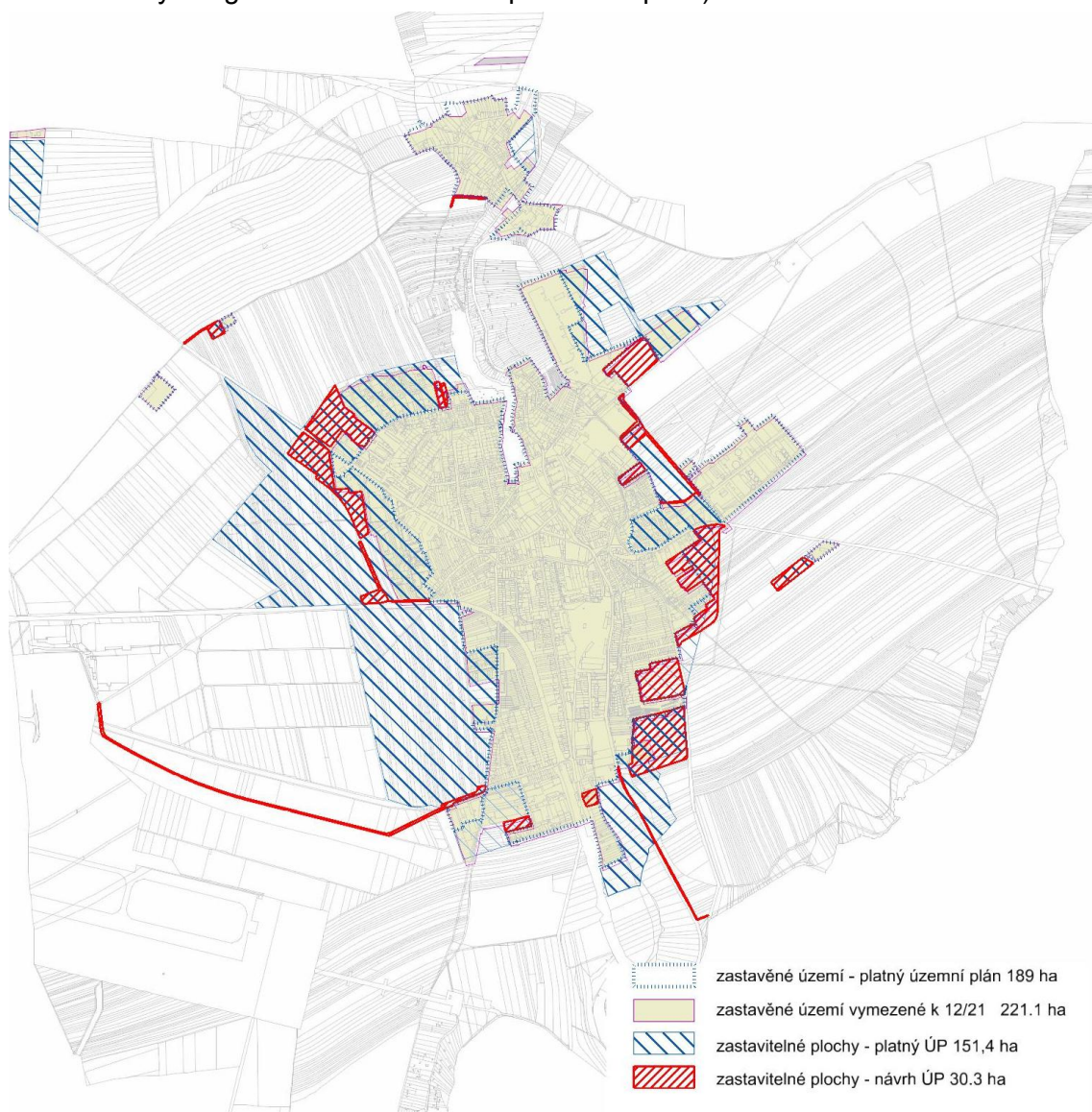
| | počet obyvatel | zastavěné území / ha | obyvatel / ha |
|----------------------|----------------|----------------------|---------------|
| územní plán - platný | 6 324 | 189,0 | 33,5 |
| návrh | 7 461 | 221,2 | 33,7 |

- proporci ve vztahu k intenzitě využití území

| | počet obyvatel | Zastavěné území / ha |
|---|----------------|----------------------|
| územní plán - platný | 6 324 | 189,0 |
| návrh | 7 461 | 221,2 |
| proporce mezi počtem obyvatel a velikostí zastavěného území | 118% | 117% |

Schéma:

Porovnání rozsahu zastavěného území platného ÚP Šlapanice, zastavěného území podle návrhu ÚP a zastavitelných ploch podle platného územního plánu (vyjma ploch dopravní infrastruktury a logistického areálu CTP při ul. Evropské)



Z porovnání obou hodnot vyplývá, že proporce mezi zastavěným územím a počtem obyvatel je v obou časových horizontech shodné, tedy, že ve Šlapanicích byly využity disponibilní plochy způsobem odpovídajícím charakteru území.

Ze schématu a bilance ploch lze vyvodit následující závěry:

- zastavěné území se v návrhu ÚP rozšířilo oproti zastavěnému území platného ÚP o 18%

- z navržených zastavitelných ploch v platném ÚP 151,4 ha bylo využito pouze 32,2 ha tj. 21.3% (rozdíl mezi zastavěným územím podle platného územního plánu a zastavěným územím k 12/21)

Uvedené hodnoty dokládají, že předpokládané záměry rozvoje nebyly realizovány. Jedním z důvodů dlouhodobé nerealizace záměrů, pro které byly v původním územním plánu po dobu více než 10 let vymezené zastavitelné plochy je nesouhlas orgánů ochrany zemědělského půdního fondu se záborů půdy v I.a II. třídě ochrany zejména v navrhovaných plochách pro průmysl, výrobu a služby západně od koridoru rezervy pro obchvat Šlapanic (RDS35).

Zda je dosavadní zastavěné území využito hospodárně lze ověřit na základě propočtu hodnoty intenzity využití ploch určených zejména pro bydlení, které jsou v řešeném území převažující. Vzhledem k tomu, že pro přesný výpočet by byly nezbytné statistické údaje ze sčítání LBD v r2021, které ještě nejsou k dispozici, jsou propočty založeny na údajích získaných ze SLDB 2011 a hodnot statisticky sledovaných každý rok tj. počty obyvatel a počet realizovaných bytů.

Z uvedených údajů a bilance stabilizovaných ploch bydlení vymezených v návrhu územního plánu lze odvodit následující:

Statistické údaje (ČSÚ) a výpočet standardu obloženosti bytů

| Byty celkem 2011 | osob celkem 2011 | Počet osob. na 1 byt 2011 | počet dokonč.bytů 2011-21 | Byty celkem 2021 | osob celkem 2021 | Počet osob. na 1 byt 2021 |
|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| 2923 | 7015 | 2,4 | 568 | 3491 | 7461 | 2,1 |

Počet osob na 1 byt v r. 2011 = 2,4

Počet osob na 1 byt v r. 2021 = 2,1 (predikce budoucího vývoje - setrvalý stav)

(Pozn.: Průměrná velikost domácnosti v Evropské unii je 2,3 člena. "Největší průměrná velikost domácnosti byla zaznamenána v Chorvatsku (2,8), zatímco nejmenší je ve Švédsku (1,9), v Německu a Dánsku (oba po 2 členech)," V Česku má průměrná domácnost cca 2,2 člena; ještě v roce 2006 to bylo 2,5; uvedené hodnoty budou zpřesněny po vydání kompletních výsledků SLDB

Intenzitu využití ploch lze určit koeficientem hrubých podlažních ploch, tj. výměrou m² plných nadzemních podlaží domů (měřeno včetně obvodových stěn); vypočtený koeficient udává stávající intenzitu využití území odpovídající charakteru zástavby, který lze porovnat se obvyklými standardy.

Bilancované plochy bydlení vyjma historického jádra, ve kterém není bydlení zastoupeno charakteristickým podílem, jsou vyznačeny v následujícím schématu.

Průměrnou užitkovou velikost bytu u stávající zástavby lze předpokládat cca 95 m² (hodnota je relevantní vzhledem k počtu rodinných domů ve stávající zástavbě)

Tabulka hodnot z výpočtu koeficientu hrubých podlažních ploch

| Plochy bydlení stabilizované m ² | Počet obyvatel k 30.12.2021 | Počet osob/byt | Počet bytů k 30.12.2021 | Počet m ² /byt předpoklad | Užitková plocha bytů | Hrubá podlažní plocha bytů | Koef. hrubých podlažních ploch |
|---|-----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 075 050 | 7 461 | 2,1 | 3 491 | 95 | 331 645 | 442 193 | 0,41 |

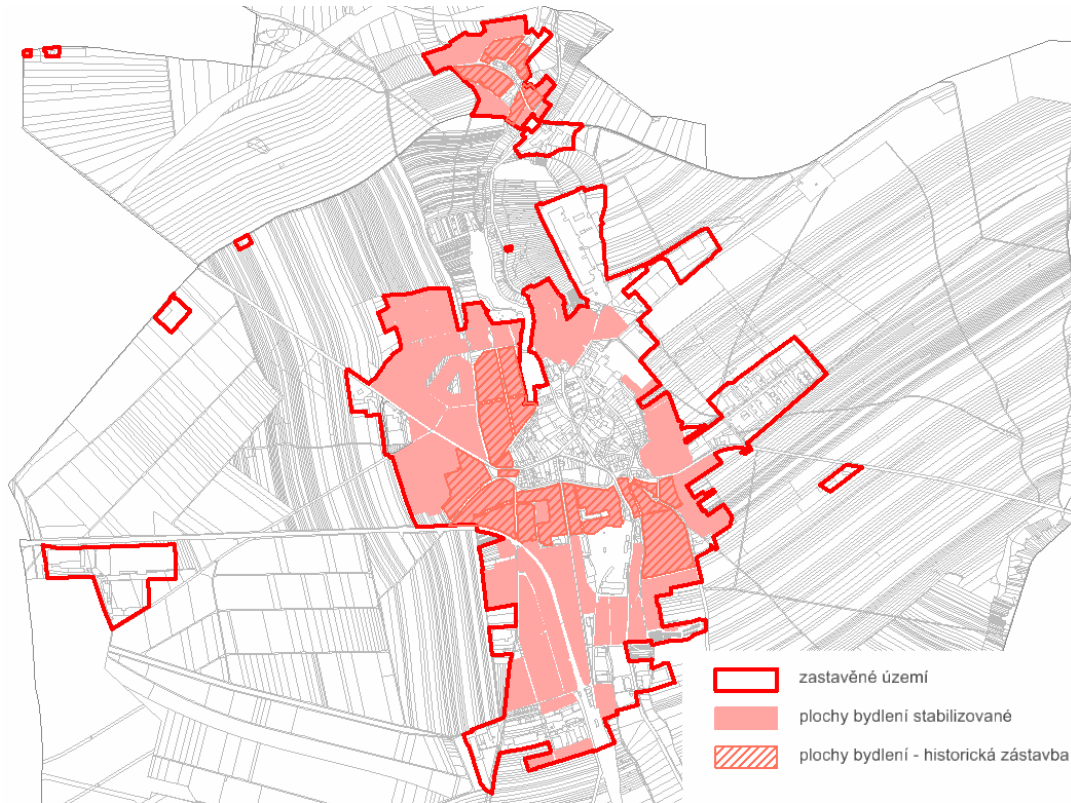
Porovnání intenzity využití ploch se standardem odpovídajícím charakteru zástavby

| Koeficient podlažních ploch (KPP) | nejvyšší podmíněně přípustný KPP | Průměrná podlažnost v rozsahu | typický charakter zástavby odpovídající koeficientu podlažních ploch |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 0,3 | 0,5 | 1-3 nadzemních podlaží | přízemní rozvolněná zástavba / rozvolněná zástavba |

Výpočtem odvozeným ze statistických údajů a obvyklých standardů vyplývá, že intenzita využití území ve stabilizovaných plochách má hodnotu 0,4; a odpovídá typovému charakteru zástavby.

Schéma:

Plochy stabilizovaného bydlení s vyznačenou historickou zástavbou jádra Šlapanic



Závěry

Z uvedených bilancí a charakteristiky území vyplývá

- dosavadní územní rozvoj se odehrál pouze v plochách bydlení
- vymezené zastavěné území (12/21) nelze dále využít s vyšší intenzitou, aniž by byl ohrožen charakter území, který je považován za významnou hodnotu viz kapitola C1.1 výroku. Výjimkou jsou proluky nebo jednotlivé volné pozemky, které nebyly dosud využity přesto, že v platném ÚP byly vymezeny jako zastavitelné, představují však zlomek ploch potřebných pro územní rozvoj obce a budou využity v rámci již rozestavěných lokalit;
- podstatnou součástí vnitřního rozvoje bude přestavba území bývalého cukrovaru; tento záměr řeší rozvoj bydlení pouze částečně, protože bude především zaměřen na rozvoj občanské vybavenosti, která je a dále bude poskytována také okolním sídlům vzhledem k funkci Šlapanic jako mikrocentra v sídelním systému aglomerace (viz ZÚR JMK).

Ad. Územní rozvoj funkcí nadmístních (celostátního a regionálního významu)

V řešeném území jsou s ohledem na polohu v jádru aglomerace umístěny funkce nadmístního významu, které přímo nesouvisí s rozvojem Šlapanic. Za historickou součást území je již nezbytné považovat dopravní infrastrukturu, byť přímo neobsluhuje území:

Dálnice D1 – vytváří nepřekročitelnou hranici a odřezává část území z katastru Bedřichovic, kterou nelze účinně spravovat, přičemž hlukové zatížení neumožňuje územní

rozvoj Bedřichovic a zhoršuje kvalitu obytného prostředí, včetně problému s odváděním dešťových vod v katastru Bedřichovic.

Mezinárodní letiště Brno Tuřany - podstatná část letiště je v katastru Šlapanic; provoz letiště, zejména pokud bude zvýšena kapacita jeho provozu (např. rozvoj nákladní přepravy), negativně ovlivní jižní část území - předpokládané rozšíření hlukového pásma (viz hlavní výkres UP).

Návrh územního plánu přebírá ze ZÚR JMK následující záměry, které mají vliv na rozsah záboru ZPF, a které územní plán respektuje.

Rozsah záborů, pokud zábor není vymezen plochou, lze v navrhovaných koridorech pouze predikovat z obecných parametrů příslušné liniové stavby přesto je účelné vyjádřit jejich rozsah (v tabulkové části jsou uvedeny pouze ty hodnoty záborů, které jsou vymezeny jako plochy):

Zábor ZPF uvedený v tabulce je 24,5 ha

Predikce záboru ploch v koridorech:

- DS33 / II/430 Brno, Slatina, koridor - obchvat, varianta jihovýchodní, včetně souvisejících staveb (Silnice II tř. S 9,5 šířka tělesa 15 m délka 750 m, zábor cca 1,2 ha
- DZ01 / celostátní železniční trať č.300 a340 Brno –Vyškov –hranice kraje (Modernizace trati Brno –Přerov) + plochy silniční pro obsluhu zastávky letiště - koridor vymezený koridor vymezený hranicemi 1140m * 40 m (predikce šířky) 4,6 ha celkem

Lze předpokládat, že zábor ZPF pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu bude minimálně 30 ha. (Oproti tomu zábor ZPF pro všechny zastavitelné plochy bude 45 ha)

Ad. Specifický záměr nadmístního charakteru – logistického zóny

Návrh urbanistické koncepce územního plánu byl v celém období přípravy konfrontován s prostorově velice rozsáhlým záměrem lokalizovat v prostoru brněnské a zejména tuřanské pláň komplex staveb pro logistiku a produkci, a to od koridoru pro silniční obchvat Šlapanic (RDS 35) až po hranice města Brna (viz platný územní plán – zastavitelné plochy pro průmysl, drobnou výrobu, a služby). Pro tento záměr byly v platném územním plánu změnou č. 1 a 2 v roce 2001 vymezeny zastavitelné plochy, kterými byly nahrazeny plochy v původním územním plánu z roku 1997 určené pro funkce bydlení a smíšeného obytného prostředí. Současně byly v tomto prostoru vymezeny rozsáhlé plochy územních rezerv pro logistiku a produkci, jejichž proměna na návrhové plochy se z důvodu nepotřebnosti a nerealizace výstavby v návrhových plochách neuskutečnila. Konverze původních ploch funkčně zaměřených na bydlení na plochy produkční a zejména pro logistiku nevedla k jejich využití. Klíčovými problémy, které změny územního plánu v roce 2001 dostatečně nezvážily byly hned tři. První z nich je zásadní proměna krajinného rázu tj. urbanizace celého prostoru navazujícího na urbanizované území Brna. Uvedenému nežádoucímu propojení sídel a faktickému odstranění volné krajiny jako hodnoty v území nebyla věnována pozornost. Posledně uvedené vymezení rozsáhlé zóny pro průmysl a logistiku odpovídalo historickému období, ve kterém změna proběhla, tedy období intenzivní hospodářské transformace před vstupem ČR do EÚ, v němž se v souladu s tehdejšími doporučeními MMF snažila ČR přitáhnout zahraniční investice vytvářením průmyslových a logistických parků, nedbaje na potřebu podpory využití brownfields po průmyslu, který podlehl změně společenských poměrů v 90. letech 20. století a zároveň nedbaje systematické a koncepční ochrany životního prostředí v územně plánovacích dokumentacích. Na posledně uvedené navazuje druhý zásadní problém, kterým je doslova enormní zábor ZPF nejvyšší tj. 1. a 2. třídy ochrany. V počátku projednávání návrhu nového územního plánu město Šlapanice zvažovalo možnost continuity logisticko-průmyslové zóny, nicméně takto rozsáhlý zábor ZPF v územně plánovací koncepci byl bezúspěšně projednáván na úrovni Jihomoravského kraje i Ministerstva životního prostředí, které 15 let po jeho vymezení a současně jeho nevyužití neviděly důvod pro další trvání zastavitelnosti takto rozsáhlého území. Posledním zásadním

důvodem pro odstranění zastavitelnosti nerealizované logisticko-průmyslové zóny je chybějící realizace dopravní infrastruktury nadmístního významu nezbytné pro fungování takového rozsáhlého komplexu. Dopravní koncepce metropolitní oblasti v prostoru Šlapanic byla připravena a schválena až v aktualizaci č. 1 ZÚR JMK v r. 2020. Horizont příprav a zejména realizace dopravních staveb nadmístního významu je z pohledu projednávaného územního plánu na hraně až delší, než výhledové období, pro které se územní plán vydává. Z pohledu města tedy nelze vyloučit, že v budoucnu nastanou dopravně-technické podmínky, které umožní navrácení logisticko-průmyslové zóny do územně plánovací dokumentace, nicméně za současného stavu v území tyto podmínky nejsou a ve výhledu územního plánu nenastanou. Posledně uvedené samozřejmě neodstraňuje první dva shora uvedené problémy.

Pro rozvoj města Šlapanic by realizace logisticko-průmyslové zóny současně znamenala potřebu řešení vyvolaných zásadních problémů při snaze o dosažení udržitelného rozvoje. Se stavební realizací zóny by nesporně došlo k významnému nárůstu počtu volných pracovních míst, s čímž by souvisel tlak na územní rozvoj rezidenčních funkcí, neboť ve městě není téměř žádná volná pracovní síla. S ohledem na rozsah zóny, která by generovala zásadní množství pracovních příležitostí pro nízkokvalifikované a nízkopříjmové obyvatele bylo by obtížné predikovat tempo další expanze zastavitelných ploch pro rozvoj funkcí pro bydlení. Sociální důsledky jako jeden ze tří pilířů udržitelného rozvoje nebyly při vkládání zóny do územně plánovací dokumentace počátkem tohoto století vůbec zkoumány. Koncepční dokumenty odůvodňující zařazení zóny do územního plánu v podobě Výhledové studie letiště Brno Tuřany 2000 a zájmy státní agentury CzechInvest se nenaplnily, využití letiště stagnuje a logistické zóny nejsou již předmětem státní podpory.

Město Šlapanice při rozhodování o zrušení zastavitelnosti ploch doposud nerealizované logisticko-průmyslové zóny přihlíželo k § 102 stavebního zákona. Město má za to, že podmínky územního plánu umožňovaly zastavění logisticko-průmyslové zóny po dobu delší 5 let, a současně po dobu delší 5 let zde nebyla umístěna žádná stavba v souladu s hlavním způsobem stanoveného funkčního využití. Vzhledem k tomu, že po dobu delší než 5 let nedošlo k využití žádné z velkých ploch výroby vymezených v platném územním plánu a zcela zásadně se změnil přístup státu i veřejnosti k ochraně krajiny a klimatu, s přihlédnutím k § 102 odst. 3 stavebního zákona, byl přístup k navržené urbanistické koncepci návrhu ÚP založen na efektivním využití dosud volných pozemků v zastavěném území a zastavitelných ploch na něj navazujících, současně s omezením zastavování volné krajiny vyvolávané růstem metropolitních území (viz odůvodnění cílů ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+

V oblasti životního prostředí budou realizovány kroky vedoucí k omezení negativních vlivů spojených s ekonomickým a prostorovým růstem metropolitních území.

Rekonverze logisticko-průmyslové zóny zpět do funkcí pro bydlení a blízkých bydlení v intencích územního plánu roku 1997 nebyla zvažována, neboť potřeba rozvojových ploch pro tyto funkce byla pro výhledové období územního plánu naplněna jinými plochami navazujícími na zastavěné území.

Ad. Území pro bydlení v k.ú. Bedřichovice u hranice katastru Slatina, města Brna.

Díličím úkolem, projednávaného návrhu územního plánu je zvážit existující limity ve vymezeném území a navrhnout jeho nové využití. S ohledem na to, že se v případě dříve vymezeného území pro bydlení na rozhraní katastrů Bedřichovic a Slatiny se jedná o zastavitelnou plochu pro bydlení, která přímo nesouvisí s ostatním zastavěným územím města Šlapanice, je jednou z možností, ke kterým projednávaný návrh územního plánu může přistoupit i úplné zrušení možnosti zastavění vymezeného území. K takovému kroku město Šlapanice nakonec dovedla skutečnost, že případná výstavba ve vymezeném území by svojí odlehlostí od zastavěného území města Šlapanice nemohla vést k sociální soudržnosti ve vymezeném území žijících obyvatel s ostatními obyvateli města. Obyvatelé vymezeného území by byly z hlediska využívání dopravní a technické infrastruktury přímo navázány na městskou část statutárního města Brna, Brno – Slatina, a uspokojování jejich potřeb by se přirozeně dožadovali ve městě Brně. Jinými slovy, veškeré externality a nároky tohoto území

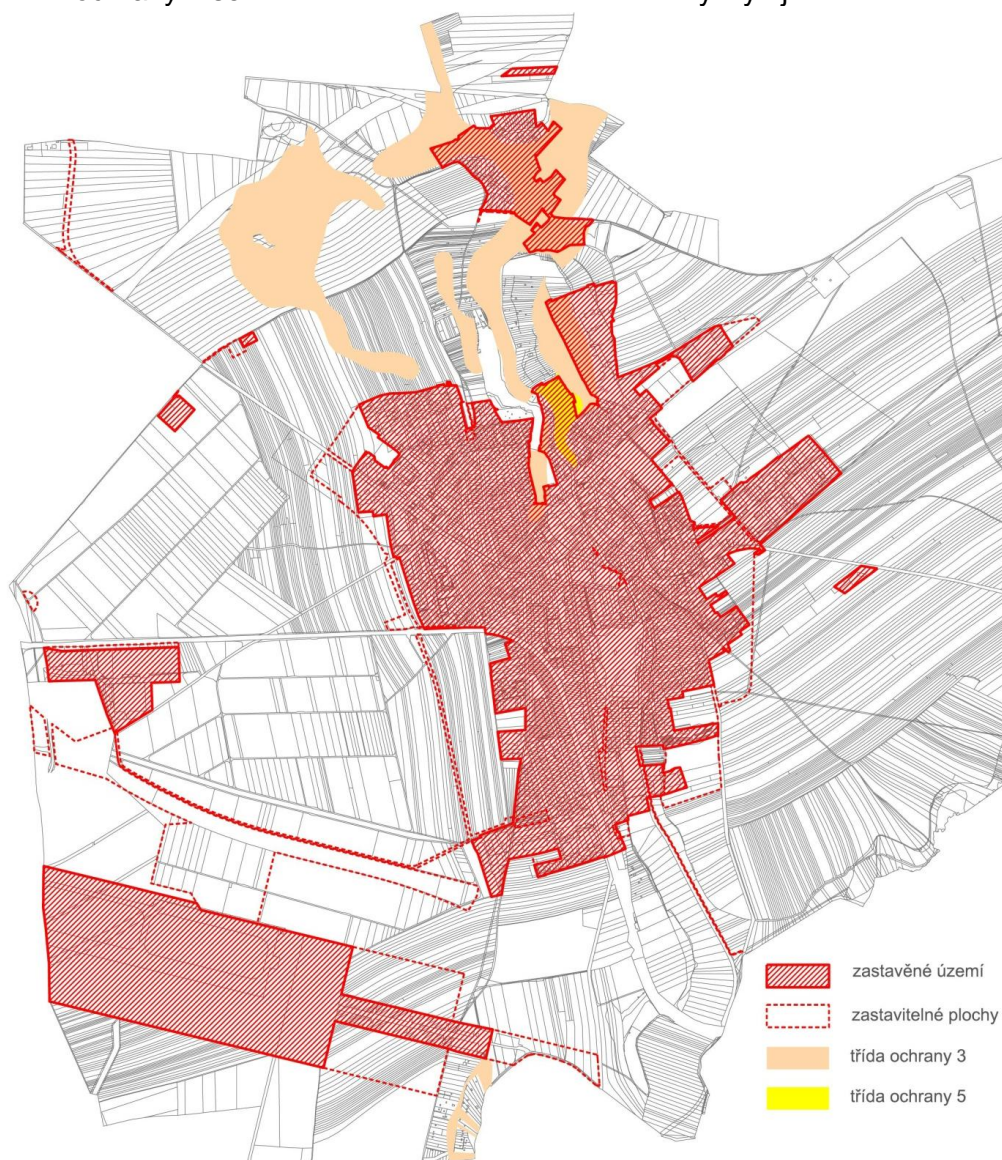
by snášelo statutární město Brno. Za uvedené situace se jako možnost pro zachování zastavitelnosti vymezeného území jeví začlenění vymezeného území do města Brna, uvedené ovšem není nástroj územního plánování proveditelné. Z pohledu územního plánování je urbanistické vymezení zcela nezávislého a od sídla odlehlého zastavitelného území, jakým je právě vymezené území, v rozporu s úkoly územního plánování, zejména s úkolem uvedeným v § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. S ohledem na shora uvedené a prokázanou nepotřebnost tohoto území pro uspokojení potřeb reálně očekávatelného růstu počtu obyvatel města Šlapanice, byla tato plocha z územního plánu města jako urbanisticky nevhodná a pro rozvoj města zcela nepotřebná vrácena původnímu zemědělskému využití a byla zrušena její zastavitelnost.

Ad. Možnosti přednostního využití pozemků s horší kvalitou půdy

Z následujícího schématu je zřejmé, že plochy s horší kvalitou půdy jsou již částečně součástí zastavěného území (zejména část Bedřichovice). Možnost územního rozvoje v části Bedřichovice na půdách s třídou ochrany 3 není reálná, zejména z důvodu hlukového zatížení území vyvolaného provozem na D1. Ostatní enklávy méně kvalitních půd jsou v polohách, které nejsou kontaktní se zastavěným územím.

Schéma:

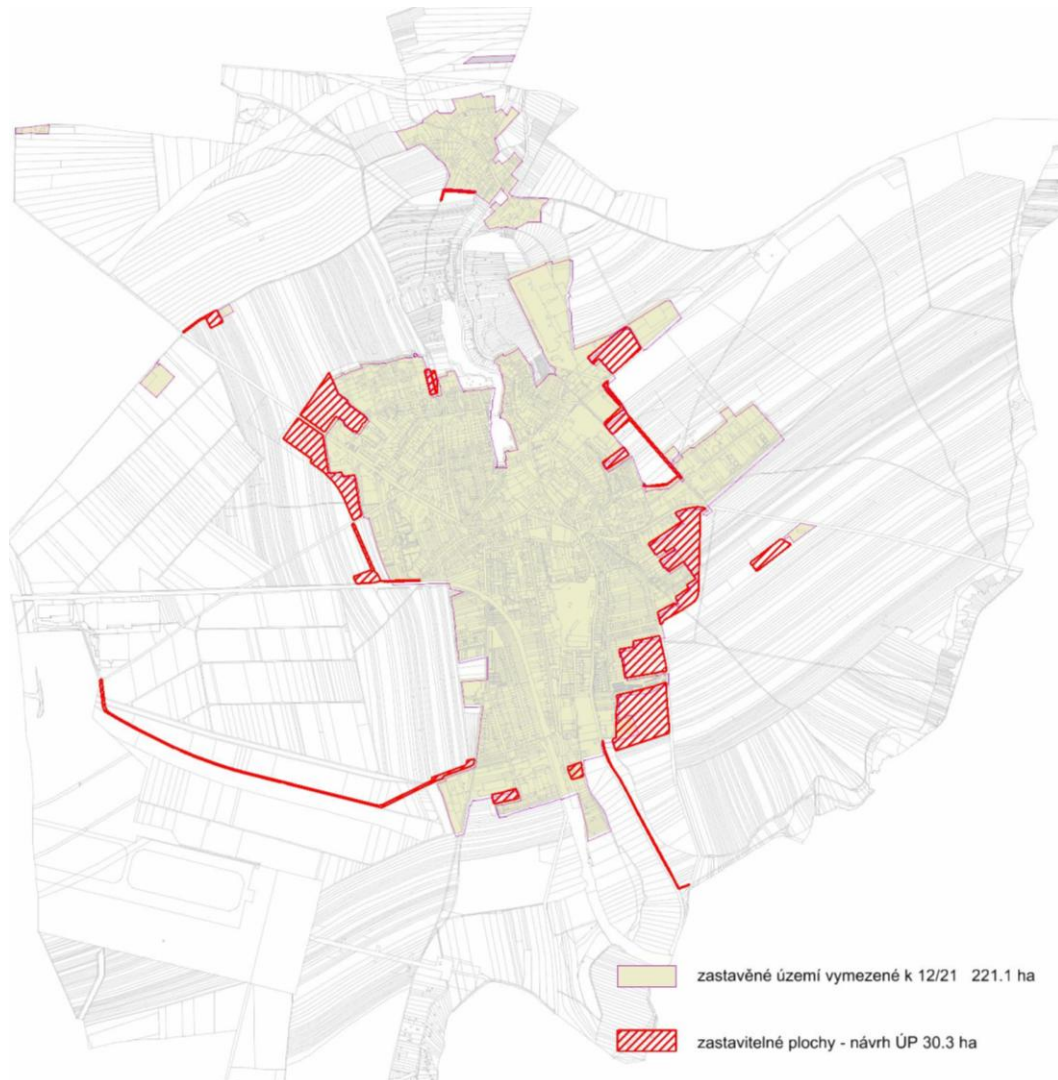
Rozložení zastavitelných ploch ve vztahu k půdám s třídou ochrany 3 a 5.
Třída ochrany 4 se v řešeném katastrálním území nevyskytuje.



ODŮVODNĚNÍ ROZSAHU NÁVRHOVÝCH PLOCH A ZÁBORU ZPF

Schéma:

Návrh zastavitelných ploch kompaktního území a místních komunikací souvisejících s územním rozvojem rezidenčního území.



Oproti návrhu zastavitelných ploch v platném územním plánu je zřejmá úspornost návrhu rozvoje vlastního sídla; především využívá plochy, které v platném územním plánu nebyly využity a to pro funkce shodné s původní koncepcí tzn., že u těchto ploch se nemění způsob využití při rozvoji rezidenčního území, které zahrnuje plochy bydlení a plochy smíšené.

Úspornost řešení prokazuje také rozsah ploch navrácených do ZPF

V odůvodnění záboru ZPF nejsou uvedeny záměry rozvoje dopravní a technické infrastruktury které jsou uvedeny v tabulce záborů, protože se týkají dopravní a technické infrastruktury převzaté ze ZÚR JMK

Celkový rozsah ploch vracených - ponechaných v ZPF

Schéma

Rozsah ploch navrácených do ZPF



Celkový rozsah ploch vracených - ponechaných v ZPF je 93,2 ha, z toho 87,5 ha ploch stavebních

Zastavitelné plochy mimo kontakt se zastavěným územím

Nárůst zastavitelných ploch mimo kontakt se zastavěným územím se týká zejména záměrů dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezených v ZÚR Jihomoravského kraje a do návrhu ÚP převzatých.

ROZVOJOVÝ (SÍDELNÍ) POTENCIÁL

Rozvojový (sídelní) potenciál je souhrn podmínek nezbytných pro rozvoj sídelní struktury, aglomerace odvozený ze základních předpokladů pro rozvoj území sídla, které jsou vymezeny:

- zastavitelnými plochami uvnitř zastavěného území, případně vně, bezprostředně navazujícími na zastavěné území, a plochami přestavby navrženými ke změně stávající zástavby, které představují reálně využitelné plochy, jejichž kapacitě bude odpovídat zabezpečení veřejnou infrastrukturou, vč. nároků na zdroje viz návrh územního plánu;
- tento rozvoj je nezbytné porovnat s potenciálem, který je vyjádřen
- charakteristikami, které tvoří předpoklad příznivého rozvoje (populačního, stavebního, ekonomického, sociálního aj.), a to z hlediska sociálně ekonomické struktury obyvatelstva (tj. sociálně ekonomického potenciálu), polohového potenciálu, a/nebo pokud se sídlo již v současnosti rozvíjí zřetelně dynamičtěji než jiná sídla.

Rozhodující pro vymezení hodnoty sídelního potenciálu je naplnění předpokladů pro rozvoj území v obou výše uvedených skupinách v odpovídajícím rozsahu.

ad. 1) Předpoklady územního rozvoje jsou hodnoceny rozsahem navržených zastavitelných ploch ploch s podílem bydlení, ve kterých je proveden aproximativní výpočet počtu obyvatel, jako indikátor míry navrženého rozvoje

ad 2) Charakteristiky obecně příznivého rozvoje, vypovídají o stavu sídla (Šlapanic) v kontextu polohy, socioekonomických poměrů a dynamiky vývoje, a jsou vyjádřeny jako „rozvojové znaky“. Hodnocení rozvojových znaků je provedeno na základě *Územní diferenciacie rozvojových znaků obcí České republiky (úkol zadaný MMR)*, přičemž pozice územních jednotek v hodnotách indikátorů je relativizována v poměru k celostátní střední hodnotě, tj. že se jedná o objektivizované hodnocení v kontextu ČR.

Identifikace rozvojových znaků spočívá v hodnocení třech rovnocenných sektorů, v jejichž rámci jsou sledovány významné indikátory (*aktuální data ČSÚ*):

sociálně-ekonomický potenciál jednotky (měřený ve srovnání s průměrem ČR) zahrnuje následující indikátory:

- počet obyvatel
- míru registrované nezaměstnanosti
- počet podnikatelských subjektů
- daňové příjmy na 1 obyvatele

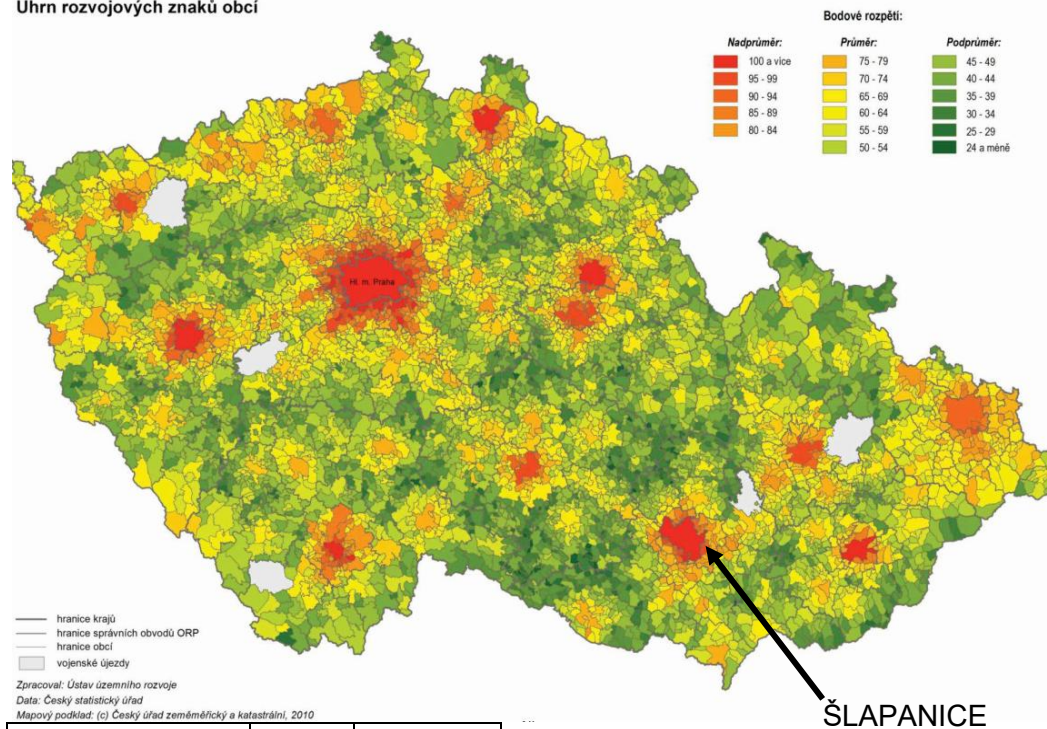
polohový potenciál jednotky (vztážený k centrům osídlení a hlavním dopravním cestám)

dynamika vývoje jednotky v určitém aktuálním období (měřená ve srovnání s průměrem ČR) zahrnuje následující indikátory:

- Index vývoje obyvatel
- Přírůstek-úbytek míry registrované nezaměstnanosti
- Index vývoje počtu podnikatelských subjektů
- Počet dokončených bytů

V jednotlivých sektorech je dynamika vývoje vyjádřena bodovým ohodnocením. Součet bodů celkového úhrnu vyjadřuje poměr k celostátní střední hodnotě a současně i rozdíly mezi sídly.

Úhrn rozvojových znaků obcí



ŠLAPANICE

| skupiny rozvojových znaků / body | hodno cení | rozvojový potenciál |
|----------------------------------|------------|---------------------|
| 100+ | nadprůměr | 30% |
| 95-99 | | 28% |
| 90-94 | | 26% |
| 85-89 | | 24% |
| 80-84 | | 22% |
| 75-79 | průměr | 20% |
| 70-74 | | 18% |
| 65-69 | | 16% |
| 60-64 | | 14% |
| 55-59 | | 12% |
| 50-54 | podprůměr | 10% |
| 45-49 | | 8% |
| 40-44 | | 6% |
| 35-39 | | 4% |
| 30-34 | | 4% |
| 25-29 | 4% | |

Šlapanice

Vymezení rozvojového (sídelního) potenciálu vychází z následujících předpokladů:

- podmínky příznivého rozvoje budou vytvořeny pouze v těch sídlech, ve kterých rozvojové znaky dosahují nadprůměrných hodnot; je nezbytné vnímat, že některé indikátory se nebudou výrazně měnit:
 - polohový potenciál sídla (vztažený k jádru aglomerace) a hlavním dopravním cestám);
 - dynamika vývoje Šlapanic, zejména v dílčím indikátoru vývoje počtu obyvatel zejména vzhledem k dosavadní stagnaci územního rozvoje města Brna

Šlapanice - vyhodnocení rozvojových znaků / použitá data r.2016

| | A1 | | A2 | | | A3 | | | A4 | | ÚHRN A | B | | C1 | | | C2 | | | C3 | | | C4 | | | ÚHRN C | CELKOVÝ ÚHRN | | | | |
|------------------|-------------------------------|----------|--|--|----------|--|--|----------|--|--|----------|-----------|-----------|----------------------------------|--|--|----------|--|---|----------|--|--|----------|--|---|----------|--------------|-----------|------------|---------------------|----------------------------|
| obec | Počet obyvatel k 31. 12. 2016 | body | Podíl nezaměstnaných osob k 31. 12. 2016 | podměr ke střední hodnotě ČR (5,15 = 100,00) | body | Počet podnikatelských subjektů v RES na 1 000 ob. k 31. 12. 2016 | podměr ke střední hodnotě ČR (250,41 = 100,00) | body | Darňové příjmy na 1 obyvatele (středního stavu) v roce 2015 v Kč | podměr ke střední hodnotě ČR (xxxxxx,xx Kč = 100,00) | body | body | body | diferencované zvýšení počtu bodů | index vývoje počtu obyvatel 2016/2011, rok 2011 = 100,00 | podměr k vývojovému indexu za ČR (102,96 = 100,00) | body | přírůstek (úbytek) míry reg. nezaměstn. 2016-2011 v procentních bodech | rozdíly vůči střední hodnotě ČR (přír. 0,84 procentního bodu) | body | index vývoje počtu podnikatelských subjektů 2016/2011, rok 2011 = 100,00 | podměr k vývojovému indexu za ČR (124,34 = 100,00) | body | počet dokončených bytů v období 2011-2015 na 1000 obyvatel | podměr ke střední hodnotě ČR (29,28 = 100,00) | body | body | body | body | rozvojový potenciál | přepočet na počet obyvatel |
| Šlapanice | 7 424 | 6 | 3,21 | 62,38 | 9 | 228 | 86,0 | 5 | 15 680 | 113,4 | 8 | 28 | 27 | 30 | 106,3 | 105,4 | 7 | -1,23 | 0,40 | 6 | 98,0 | 94,3 | 5 | 24 | 194,2 | 8 | 26 | 90 | 26% | 9354 | |

Ze souhrnu rozvojových znaků uvedených v tabulce je zřejmé, že aktuální rozvojový potenciál Šlapanic je nadprůměrný; tomu odpovídá i predikovaný vývoj počtu obyvatelstva, který je prakticky shodný s návrhem územního plánu.

ZÁVĚR

Vzhledem k rozvojovému potenciálu Šlapanic představuje návrh územního plánu vizi vyváženého územního rozvoje. Návrh územního plánu předpokládá, že veškeré navrhované plochy budou v horizontu, pro nějž se vydává, postupně využity. S ohledem na nezbytnost dohody společného postupu mezi vlastníky pozemků v jednotlivých návrhových plochách, kdy stávající parcela neodpovídá využitelné parcelaci, se nevytvořením nadbytku ploch pro výstavbu vytváří potřebný tlak pro dosažení takových dohod. Návrh současně vychází z předpokladu, že bude naplněna zákonná povinnost jeho periodického vyhodnocování, v jejímž rámci bude prověřena potřebnost využití vymezených územních rezerv. Posledně uvedeným bude zabezpečen prostor pro kontinuální územní rozvoj i v případě, že některou z návrhových ploch nebude možné využít již v blízkém časovém horizontu.

Společenská naléhavost územního rozvoje doložená výše uvedenými skutečnostmi je zřejmá, stejně tak jako fakt, že zastavitelné plochy nelze vymezit na půdách III. třídy a dalších méně kvalitních půdách, protože v kontaktu se zastavěným územím neexistují. Rozsah záboru zemědělské půdy nejvyšších tříd ochrany tedy odpovídá potřebám udržitelného rozvoje města Šlapanice.

Počet stran 22