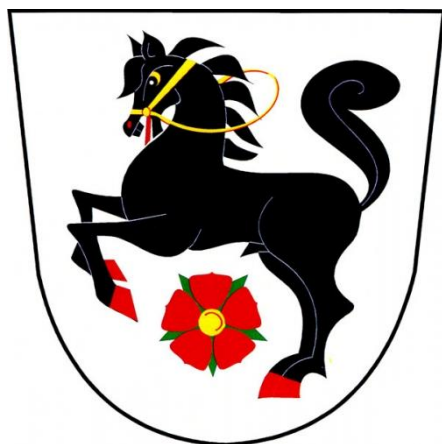




ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U ROSIC

II. Odůvodnění územního plánu

2026

Obsah textové části odůvodnění

II. ODŮVODNĚNÍ ÚP ÚJEZD U ROSIC	3
a) POSTUP POŘÍZENÍ ÚP	3
b) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	3
c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	3
d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	4
e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY	7
g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	7
h) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO	7
i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	7
j) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	11
k) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	11
l) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	12
m) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	16
Přílohy:	17
Příloha 1a – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – I. etapa.....	18
Příloha 1b – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – II. etapa	19
Příloha 1c – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic podle druhů ploch	19
Příloha 2 – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení	20
Příloha 3 – Záznám pracovního jednání/konzultace na KrÚ JMK, OŽP	23

GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ÚP ÚJEZD U ROSIC		
4	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
5	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚP ÚJEZD U ROSIC

a) POSTUP POŘÍZENÍ ÚP

Městský úřad Rosice, Odbor stavební úřad, jako úřad územního plánování jako pořizovatel, příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zpracoval v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 87 odst. 2 stavebního zákona návrh zadání Územního plánu Újezd u Rosic (dále návrh zadání) a v souladu s § 88 odst. 1 stavebního zákona oznámil jeho zveřejnění veřejnou vyhláškou.

Návrh zadání byl přístupný k nahlédnutí na od 9.1.2026 do 23.2.2026 na webové stránce města Rosice (<https://www.rosice.cz/uezd-u-rosic/>).

Zadání Územního plánu Újezd u Rosic, schválené zastupitelstvem obce 25.2.2026 usnesením č. 03.2./25.2.2026, předal pořizovatel zpracovateli 20. 4. 2026.

b) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- (1) Řešení ÚP nenavrhuje žádné změny v území, které by byly v rozporu s cílem soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plán na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje navrhnul řešení, které zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- (3) Řešení ÚP a regulativy využití území a vytváří podmínky pro naplnění cíle zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
- (4) Řešení ÚP respektuje požadavek na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Neohrožuje krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- (5) Veřejné zájmy jsou koordinovány s požadavky na změny v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plánu Újezd u Rosic byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy zejména zák. č. 283/2021 Sb. v platném znění a vyhláškou o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu č. 157/2024 Sb. v platném znění.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Při řešení byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a zpracováno vyhodnocení záboru v souladu s požadavky § 4 a 5 zákona 334/1992 Sb. v platném znění a v rozsahu stanoveném vyhl. 271/2019 Sb. v grafické i textové části. Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky také ostatních zvláštních právních předpisů.

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR v aktuálním znění po aktualizaci č. 1, č. 2, č. 3, č. 5, č. 4, č. 6, č. 7 a změnách č. 9 a č. 8 (PÚR) je závazná od 1. 10. 2025. PÚR zahrnuje obec jako součást ORP Rosice do **Specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, stanovené pro tuto oblast byly zpracovány do řešení ÚP. Jedná se o podmínky pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv, hospodaření se srážkovými vodami, pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury.

Území obce je jako součást ORP Rosice zahrnuta to **Specifických oblastí SOB10 a SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a větrné energie. Řešení ÚP Újezd u Rosic obsahuje podmínky pro umístování těchto druhů OZE.

Pro řešení ÚP Újezd u Rosic dále z PÚR obecně vyplývá požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních předpokladů pro příznivé přírodní podmínky, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost společenství obyvatel obce a promítají se vybrané republikové priority:

- (14) **Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví** – řešení neovlivňuje negativně urbanistické hodnoty, historicky významné stavby, architektonicky cenné stavby a kulturně historické dominanty v území.
- (14a) **Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny** – navržené změny v území neovlivňují negativně kvalitní lesní porosty, vodní plochy a zemědělskou půdu, předpokládaný zábor zemědělské půdy je omezen pouze na nutnou míru. Je navrženo vymezení prvků ÚSES a opatření k zachování nebo zlepšení ekologických funkcí krajiny.
- (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 a hodnoty území** – řešení ÚP je vyvážené a komplexní.
- (25) **Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady** – ÚP navrhuje provést opatření na plochách ohrožených sesuvy půdy.

SOULAD S DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020. Zastupitelstvem Jihomoravského kraje byla dne 25.04.2024 vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabývá účinnosti dne 15.06.2024 a Aktualizace č. 3b, která byla vydána 5.9.2024 a nabyla účinnosti 26.10.2024. Aktualizace č. 4 ZÚR nabyla účinnosti 18.4.2025. Řešené území je součástí specifické oblasti podle PÚR **SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Řešení ÚP Újezd u Rosic reaguje na stanovené úkoly pro územní plánování a vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, pro vznik a zachování odolné

stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi.

Pro blízké město Rosice je schválena pozice nižšího ostatního centra.

- Priority Jihomoravského kraje

Řešení ÚP Újezd u Rosic je v souladu s vybranými prioritami Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu
- (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho venkovskými částmi
- (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí
- (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování a ochranu zdraví lidí
- (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území
- (15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských prostorů a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.
- (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami

- Plochy a koridory podle politiky územního rozvoje

Ve výroku (185d) ZÚR zpřesňují koridor E27 dle PÚR pro dvojité vedení 400 kV vymezením koridoru **TEE30 (Milín -) hranice kraje – Sokolnice, vedení 400 kV**. ÚP Újezd u Rosic vymezuje pro tento záměr koridor pro technickou infrastrukturu **CNZ.TEE30** v šířce 300 m (dle ZÚR).

- Plochy a koridory nadmístního významu

Ve výroku (261) ZÚR vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního systému ekologické stability (ÚSES). Na řešené území zasahuje koridor pro **regionální biokoridor RK 1459**. Biokoridor je vymezen v ÚP Újezd u Rosic s označením **RBK.RK 1459**. Vymezení je provedeno dle řešení ÚSES v provedené KPÚ.

- Cílové kvality krajiny

Krajinné celky

Řešené území leží na území v ZÚR vymezeného krajinného celku **32. Domašovský**.

Řešení ÚP reflektuje úkoly pro územní plánování. Jedná se o vytváření územních podmínek pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniovou i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.

- Veřejně prospěšné stavby

Ve výroku (427) vymezují ZÚR veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury **TEE30 – vedení ZVN 400 kV (Milín -) hranice kraje – Sokolnice**. ÚP Újezd u Rosic tuto akci zařadil do seznamu veřejně prospěšných staveb pod označením **VT.1**.

- Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti

ZÚR stanoví ve výroku (432) požadavky na koordinaci ÚPD obcí. Pro obec Újezd u Rosic je požadováno koordinovat vymezení ploch a koridorů **TEE30** (technická infrastruktura) a **RK 1459** (ÚSES). Požadavek je splněn – viz výše.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán je jedním z nástrojů územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (§ 74 – § 76). Aktuální a závazná od 18. 7. 2026 je Změna č. 1a Územního rozvojového plánu. Řešeného území se dotýká záměr **TE27 – Koridory pro dvojité vedení 400 kV v úseku Milín – Sokolnice** silnice. V ÚP Újezd u Rosic je pro tuto stavbu vymezen koridor **CNZ.TEE30**.

Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady

Řešení reflektuje požadavky, vyplývající z aktuálních ÚAP ORP Rosice (6. úplná aktualizace 2024) a ÚAP JMK (pátá úplná aktualizace 2022).

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍHO PLÁNU**A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT**

- Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a územně plánovacích podkladů – viz výše.
- A.4. Požadavky obce, veřejnosti, dotčených orgánů a oprávněných investorů – splněno, řešení upřesněno na pracovním jednání 22.4.2026 se starostou obce.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Splněno.

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Splněno.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Splněno.

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Splněno.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Z řešení ÚP nevyplynula potřeba vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Potřeba vymezení ploch územních rezerv nevyplynula z řešení ÚP.

H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Potřeba zpracování variant řešení nevyplynula z řešení ÚP.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu nevyplynula z řešení ÚP.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Splněno.

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebylo požadováno.

g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů ÚP Újezd u Rosic na životní prostředí nebylo zpracováno.

h) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Vyhodnocení vlivů ÚP Újezd u Rosic na životní prostředí nebylo zpracováno a nebylo proto vypracováno ani stanovisko příslušného orgánu.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Řešení ÚP Újezd u Rosic neobsahuje varianty ani nebyly varianty prověřovány.

Vymezení zastavěného území

Na základě prověření aktuálního stavu v území aktuální katastrální mapy byla hranice zastavěného území vymezen k datu **19. 6. 2026**.

Základní koncepce rozvoje obce

Řešení ÚP Újezd u Rosic směřuje k nastavení podmínek pro udržitelný rozvoj obce. Jedná se o vedení růstu obce, které zlepší aktuální podmínky pro život lidí a současně neníčí přírodu ani možnosti pro život dalších generací. Proto jsou jako hlavní cíle (priority) rozvoje a cíle ochrany hodnot stanoveny

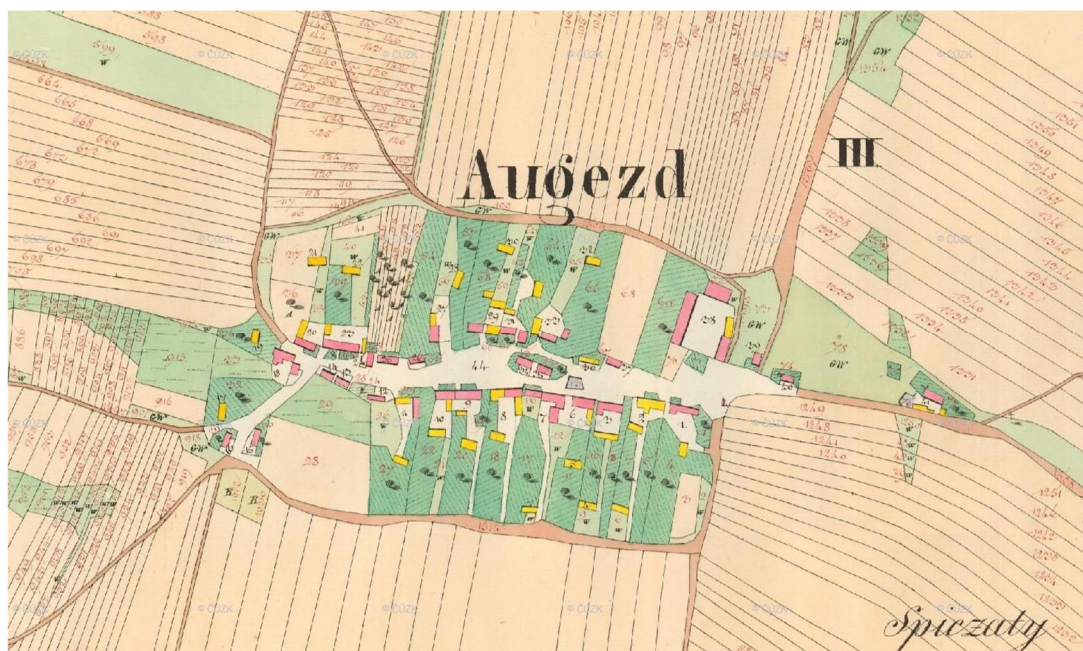
- a) Zajištění optimálního životního prostředí (ochrana a zlepšování stavu přírody, ovzduší, vody a půdy tak, aby byla zajištěna zdravá existence lidí i ostatních organismů),
- b) ochrana přírodních hodnot, šetrné hospodaření s přírodními zdroji (čistý vzduch, úspora vody, třídění odpadu, úspora energií, ochrana půdního fondu, opatření proti suchu a adaptace na klimatickou změnu)
- c) zkvalitňování podmínek pro bydlení (zkvalitňování a obnova domovního a bytového fondu, zlepšování stavu veřejných prostranství, podmínek pro každodenní rekreaci a volný čas s ohledem na potřeby všech věkových kategorií, dopravní a technická infrastruktura)
- d) sociální soudržnost (budování komunitních vztahů, komunikace a otevřenost, podpora znevýhodněných skupin obyvatel, školka, spolky a bezpečný domov pro všechny)
- e) podpora vhodných ekonomických aktivit (hospodaření obce, podpora a místních firem a řemeslníků).

Urbanistická koncepce

S ohledem na místní podmínky a základní pozici obce v sídelní struktuře bude i v budoucnu převažovat v zastavěném území obytná funkce, na ostatních plochách funkce zemědělská a lesního hospodářství. Jedná se o typickou venkovskou obec, kde je třeba za prací dojíždět do větších center a spádových obcí. Počtem obyvatel (275 osob) patří k nejmenším obcím ORP Rosice. Ve srovnání s celostátním průměrem je zde vyšší průměrný věk (45 let – celostátně 41,2 roků) a podíl osob 65+ (23,27 % - celostátně 20,4 %) ale i podíl osob 0-14 (16,73 % - celostátně 16,1 %). Z toho důvodu se samospráva obce rozhodla pro aktivní politiku rozvoje a

podporu individuální výstavby bydlení. Tomu odpovídá i rozsah navržených ploch pro bydlení. U ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití dochází pouze k drobným korekcím, úpravám a doplnění.

Rozvoj obce vychází a navazuje na historické uspořádání sídla.



Stabilní katastr 1825

Vymezení zastavitelných ploch

Návrh zastavitelných vychází z vyhodnocení vývoje v minulém období, aktuálního stavu a předpokladů budoucích tendencí. Těžiště tvoří plochy bydlení, u ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití dochází v území pouze k drobným korekcím, úpravám a doplnění.

Početem obyvatel (275 osob) patří k nejmenším obcím ORP Rosice. Ve srovnání s celostátním průměrem je zde vyšší průměrný věk (45 let – celostátně 41,2 roků) a podíl osob 65+ (23,27 % - celostátně 20,4 %) ale i podíl osob 0-14 (16,73 % - celostátně 16,1 %). Důležitým předpokladem pro zlepšení věkové struktury je aktivní politiku rozvoje a podpora individuální výstavby bydlení, které se účastní především mladší ročníky. Aktivnímu přístupu obce odpovídá i rozsah navržených zastavitelných ploch. Od roku 2016 do 2022 bylo v obci dokončeno 9 bytů v RD. Předpokládá se, že tempo výstavby se v příštím období zrychlí. Obec pracuje na přípravě nových zastavitelných ploch a související dopravní a technické infrastruktury.

31.12.	2000	2004	2008	2012	2016	2018	2019	2024	2025
počet ob.	209	230	252	260	268	289	298	275	277

K 31.12.2025 žilo v obci 277 obyvatel. Od roku 2000, bylo zaznamenáno minimum se počet obyvatel zvyšuje. V posledních letech výkyvy salda migrace a přirozeného přírůstku způsobily mírný úbytek počtu obyvatel. Průměrný věk obyvatel obce je vyšší než v ORP Rosice (41,8 roku).

Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je ÚP Újezd u Rosic koordinován s jevy dle PÚR a ZÚR (záměr vedení ZVN 400 kV (ZÚR – TEE30) a regionálního ÚSES (ZÚR – RK 1439). Na místní úrovni byla koordinována návaznost prvků ÚSES s aktuálně platnou případně projednávanou ÚPD sousedních obcí.

Koncepce veřejné infrastruktury

- Plochy dopravy

V oblasti dopravy navrhuje ÚP Újezd u Rosic změnu **Z.15** pro rozšíření místní komunikace. Předpokládá se zástavba navazujících parcel, z hlediska budování sítě místních komunikací v obci je žádoucí, aby stavebníci na potencionálně zastavitelných plochách ponechali dostatečný prostor pro výhledové vedení místní komunikace podél pozemků předpokládané výstavby v parametrech dle platných předpisů (vyhl. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu).

Účelem navrženého koridoru pro dopravní infrastrukturu **CNU.1** je uvedení ÚPD do souladu se stavem v území. Pro obsluhu stávající usedlosti č. p. 12 slouží účelová komunikace po vlastních pozemcích. S ohledem na to, že byly v dané lokalitě vymezeny územním plánem nové zastavitelné plochy, které mohou vyžadovat dopravní obsluhu po veřejné komunikaci, byl vymezen výše uvedený koridor tak, aby mohla být v katastru nemovitostí plocha stávající komunikace vložena jako plocha dopravy.

- Vodní plochy a toky

Územní plán vymezuje koridor pro technickou infrastrukturu **CNU.2** pro vodohospodářské stavby, revitalizační opatření a ÚSES v nivě Újezdského potoka. Jedná se o záměr obce, jehož součástí vybudování vodních nádrží a realizace dalších opatření k zadržení vody v krajině. Niva Újezdského potoka je z hlediska ochrany přírody mimořádně cenné území (VKP Újezdský potok, mokřady národního významu, biokoridor ÚSES), a proto územní plán stanovuje řadu podmínek tak, aby při realizaci záměru nedošlo k nevratnému poškození cenných biotopů a území.

- Technická infrastruktura

Je navržen koridor pro technickou infrastrukturu **CNZ.TEE30** v šířce dle ZÚR bez upřesnění. Předpokládá se, že při detailním řešení budou respektovány zájmy obce na plochách stávajícího občanského vybavení (výletišť).

- Občanské vybavení

V předchozím období byla využívána pro společenské a volnočasové aktivity stávající zařízení a plochy, nové plochy občanského vybavení nebyly požadovány.

- Veřejná prostranství

Je navrženo rozšíření stávající plochy občanského vybavení na východním okraji obce (**Z.13**) tak, aby byl zajištěn přístup k bývalé obecní prádelně. Jedná se o dílčí úpravu, při které je nutné respektovat stávající zařízení technické infrastruktury. Z důvodu blízkosti vodního toku je nutné též provést opatření k jeho ochraně a nenarušovat odtokové poměry v území nevhodnými terénními úpravami. Případné zásahy do břehových porostů musí být prováděny tak, aby nebyla narušena funkčnost biokoridoru ÚSES.

Koncepce uspořádání krajiny

- Změny v krajině

Územní plán vymezuje změny v krajině **K.1 – K.5**. U změny K.1 se jedná o trvale zamokřené pozemky ve vlastnictví obce v sousedství vodního toku ve správě podniku Lesy ČR, s.p. V koordinaci se správcem toku je třeba navrhnout vhodná opatření, která budou zahrnovat zejména obnovu mokřadních luk a vhodné hospodaření. Zamokřené louky a luční mokřady jsou cenná přírodní stanoviště s vysokou schopností zadržet vodu v krajině a poskytují domov ohroženým druhům rostlin i živočichů. Kvůli vysoké hladině spodní vody a podmačení však vyžadují specifický způsob založení, údržby i hospodaření.

Změna K.2 je navržena rovněž na požadavek obce obsažený v zadání. Na svahu ohroženém sesuvy půdy je třeba navrhnout na základě podrobného průzkumu zejména přírodě blízká biotechnická opatření, která minimálně narušují krajinný ráz, podporují ekosystém a jsou dlouhodobě udržitelná.

- **Opatření v krajině**

Součástí vymezených opatření v krajině jsou interakční prvky a otevřený příkop zaústěný do Dolního potoka. Specifikace prvků je obsažena v dokumentaci komplexní pozemkové úpravy.

- **ÚSES**

Podkladem pro plošné vymezení prvků ÚSES byl v obvodu pozemkové úpravy schválený návrh plánu společných zařízení dokončené komplexní pozemkové úpravy. Popisy a názvy prvků a plošné vymezení na ostatním území jsou čerpány z ÚAP ORP Rosice. Byla provedena koordinace vymezení prvků na obvodu řešeného území s aktuální případně projednávanou ÚPD sousedních obcí.

- **Ochrana ovzduší**

Změnou č. 3 ÚP Újezd u Rosic nejsou navrženy žádné plochy, kde by mohly být umístěny významné zdroje znečišťování ovzduší. Změna územního plánu nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro výstavbu bydlení. Obec je plynofikována, pro vytápění se v příštím období předpokládá rozsáhlejší využití efektivních technologií, zajišťujících nízkou zátěž životního prostředí. Při budování nových tepelných zdrojů je nutné respektovat zákonné předpisy v oblasti ochrany ovzduší a životního prostředí a opatření obecné povahy Ministerstva životního prostředí č. j. 30724/ENV/16 ze dne 27. 05. 2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.

Zájmy obrany státu

- Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
- **Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.** V tomto vymezeném území lze povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Na celém správním území obce je zájem území Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb.** Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN, VVN, ZVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Do správního území zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LKD – Prostor pro létání ve vzdušném prostoru a k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto vymezeném území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb,

zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN, VVN a ZVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Opatření ochrany obyvatelstva

Území obce se nachází v 10-20 km zóně havarijního plánování v okolí JE Dukovany. Po silnici III/3951, procházející řešeným územím je vedena evakuační trasa EVA 15 Rapotice – Stanoviště – Velká Bíteš. Na řešení ÚP Újezd u Rosic nejsou konkrétní požadavky v oblasti ochrany obyvatelstva.

j) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Dokumentace neřeší záležitosti nadmístního významu.

k) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Obec Újezd u Rosic je typickou venkovských obcí. Podél veřejných prostranství se většinou zachovala původní sevřená obytná zástavba, za kterou jsou umístěny hospodářské trakty a stavení a za nimi zahrady, případně záhumenky. Volné plochy v hospodářském zázemí usedlosti a rodinných domů není vhodné dále zastavovat z důvodu ochrany a potřeby zachování charakteru území a vlastní obce (zák. č. 283/2021 Sb., § 38 odst. 4.). Dříve vymezení zastavitelné plochy v zahradách a zadních traktech u záhumních cest jsou pro další novou výstavbu nepoužitelné z důvodu využívání vlastníky pro svůj vlastní účel (Br2 – část zastavěna, Br4 – zastavuje se, Br5 – nevhodná z důvodu kolize s veřejnou zelení, Br6 – severní část zastavěna, jižní část připojena k celku pozemků u č. p.104, Br7 – převzato jako Z.7 připojena p. č. 1252 tvořící se sousední parcelou funkční celek, Br8 – volná proluka započtena do kapacity stabilizovaných ploch, Br10 – zastavěno, volná proluka započtena do kapacity stabilizovaných ploch, Br11 – převzato jako Z.10, Br12 – po dohodě s určeným zastupitelem zrušeno a většinou zařazeno jako stabilizovaná plocha zahrad Br13 – převzato jako Z.8). Rozsáhlé lokality pro zástavbu bydlení obsažené v dosavadním platném územním plánu nacházející se na půdě I. tř. ochrany byly novým ÚP zrušeny (Br15 – 2,85 ha, Z3 dle změny č.1 ÚP – 1,53 ha).

Na některých volných parcelách uvnitř zastavěného území připravuje investor ve spolupráci s obcí novou výstavbu, kapacita tohoto území je započtena ve vyhodnocení potřeby nových ploch pro výstavbu. Možnost přístaveb a nadstaveb stávajících ve stávající zástavbě je využívána zejména pro zlepšení plošného standardu bydlení, a proto nepředstavuje reálnou možnost uspokojení potřeby nových bytů.

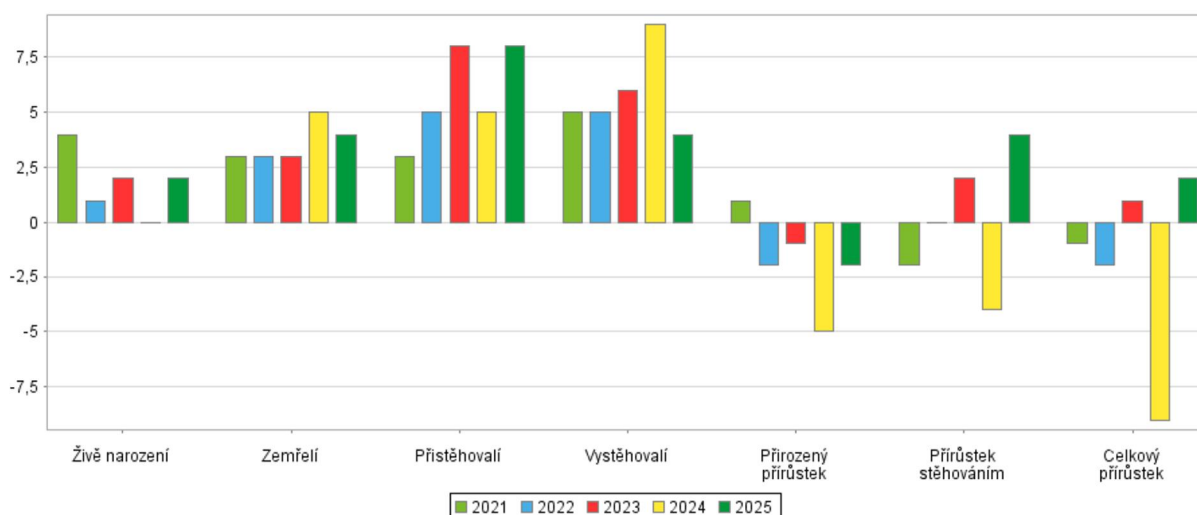
Obec disponuje dostatečnou kapacitou objektů a ploch pro občanské vybavení, stávající zařízení budou v příštím období stabilizována a rozšiřována, rozsáhlý areál pro sport je v soukromém vlastnictví, navazuje na dlouholetou tradici tréninkových kempů pro basketbal a konání dalších akcí, další plošný rozvoj se nepředpokládá.

Bývalý zemědělský areál slouží pro potřebu soukromé firmy, má dostatečnou kapacitu pro rozvoj uvnitř areálu. Drobné místní firmy a řemeslné provozovny jsou bezkonfliktně umístěny uvnitř obytné zóny, i zde je možný a dle regulativů ÚP rozvoj dalších netušících ekonomických aktivit.

Potřeba nových zastavitelných ploch pro veřejné ani komerční občanské vybavení a pro pracoviště nebyla při přípravě zadání ÚP vyhodnocena.

Demografické údaje

Počet obyvatel obce (SLDB 2011)	269
Počet obyvatel obce (SLDB 2021)	278
Počet obydlených bytů (SLDB 2021)	106
Průměrný počet osob na byt (SLDB 2021)	2,62
Počet obyvatel 31.12.2025	277
Průměrný věk obyvatel (31.12.2024)	45,0
Počet dokončených bytů 2020–2024	4

Pohyb obyvatel

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

A. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

1. Údaje uvedené v odstavci 2 písm. a) až g) vyhl. č. 271/2019 Sb. jsou uvedeny v tabulce, která je jako příloha součástí odůvodnění Územního plánu Újezd u Rosic.

2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací, sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Navržené řešení nezasahuje do stávající sítě účelových komunikací využívaných pro zemědělské nebo lesní hospodaření.

3. Zdůvodnění navrženého řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (zák. 334/1992 Sb., § 5)

a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF dle § 4 zák. č. 334/1992 Sb.

Z.1 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP dle žádosti vlastníka předmětné parcely a celé navazující lokality byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení ve vazbě na usedlost bývalého Dolního mlýna. Dotčena bude méně kvalitní zemědělská půda (V. tř. ochrany). Lokalita není součástí obdělávaných půdních bloků. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.2 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP dle žádosti vlastníka předmětné parcely byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení u silnice III/3956 ve vazbě na zastavěné

území obce. Dotčena bude zemědělská půda III. tř. ochrany. Lokalita je součástí samostatného obdělávaného půdního bloku, ne kterém hospodáří žadatel. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.3 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a dle žádosti vlastníka byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve částečně obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br1) u místní komunikace a uvnitř zastavěného území obce. Dotčena bude zemědělská půda III. tř. ochrany. Lokalita je nyní využívána jako zahrada, nezasáhne do žádného obdělávaného půdního bloku. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.4 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br1) u místní komunikace a ve vazbě na zastavěné území obce. Dotčena bude zemědělská půda III. tř. ochrany. Lokalita zasáhne do kraje obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně jeho obdělávání. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.9 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a požadavku obce byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení určená pro uspokojení potřeb v budoucím období po vyčerpání podstatné části kapacity plochy (85 %) zařazené do I. etapy výstavby. Lokalita se nachází ve vazbě na zastavitelnou plochu Z.8 u silnice III/3951. Dotčena bude zemědělská půda III. tř. ochrany. Lokalita zasáhne do okraje obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně obdělávání. Nedojde k nevhodnému zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.10 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br11) u silnice III/3951 a uvnitř zastavěného území obce. Dotčena bude zemědělská půda V. tř. ochrany. Lokalita je nyní využívána jako zahrady, nezasáhne do žádného obdělávaného půdního bloku. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.11 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a požadavku obce byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení určená pro uspokojení potřeb v budoucím období po vyčerpání podstatné části kapacity plochy (85 %) zařazené do I. etapy výstavby. Lokalita se nachází ve vazbě na zastavitelnou plochu Z.9 a stabilizované plochy bydlení u silnice III/3951. Dotčena bude zejména zemědělská půda V. tř. ochrany. Lokalita zasáhne do okraje obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně jeho obdělávání. Nedojde k nevhodnému zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících. Z urbanistického hlediska se jedná o lokalitu, jejíž využití je opodstatněno až využití ploch bezprostředněji navazujících na zastavěné území obce.

Z.12 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a po dohodě s určeným zastupitelem byla u silnice III/3956 vymezena plocha pro rekreaci v zahrádkářských osadách. V daném území je regulačními podmínkami umožněna výstavba objektů pro individuální rekreaci, a proto zde byl vyhodnocen předpokládaný zábor ZPF. Na části území může být dotčena zemědělská půda III. tř. ochrany. Lokalita není součástí obdělávaného půdního bloku. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.13 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena malá zastavitelná plocha pro občanské vybavení na okraji obce u silnice III/3956 a uvnitř zastavěného území. Jedná se zpřístupnění případně rozšíření stávajícího drobného technického objektu. Dotčena bude malá plocha zemědělské půdy III. tř. ochrany. Lokalita je nyní zatravněna, nezasáhne do žádného obdělávaného půdního bloku. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

CNU.2 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a požadavku obce byl vymezen koridor pro technickou infrastrukturu určený pro vodohospodářské stavby, revitalizační opatření a ÚSES v nivě Újezského potoka. Plocha je nyní většinou obhospodařována jako trvalé travní porosty, vyskytují se ze i menší půdní bloky travních porostů na orné půdě a úhoru. Dotčena bude zemědělská půda V. tř. ochrany. Nesmí dojít k nevhodným zásahům do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

- b) Prokázání nezbytnosti a převažujícího veřejného zájmu u navrženého záboru zemědělské půdy I. a II. tř. ochrany.

Z.5 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve částečně obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br1) u místní komunikace a ve vazbě na zastavěné území obce. Lokalita má polohu umožňující logický rozvoj urbanistické struktury obce a je velmi vhodná jak z tohoto hlediska, tak z hlediska technické připravenosti. Je možné dobré napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Dotčena bude zemědělská půda II. a III. tř. ochrany. Lokalita zasáhne do kraje obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně jeho obdělávání. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících. P. č. 2108 je ve vlastnictví obce a lokalita je aktivně připravována samosprávou pro výstavbu. Dle koncepce zastupitelstva by realizace výstavby měla být prvním krokem v plánu výstavby a regenerace bytového fondu v obci. Obyvatelé mladších věkových skupin by měli přispět k zpomalení negativních trendů vývoje demografické struktury obyvatel obce. Na zastavěné území obce nenavazují jiné technicky dostupné plochy zemědělské půdy, které by nebyly zařazeny do I. a II. tř. ochrany ZPF. Lokality Z.4 a Z.8 jsou předány stavebníkům k výstavbě a výstavba je připravována, v lokalitě Z.8 byla již výstavba zahájena. Udržitelný rozvoj území a obce je veřejným zájmem, který v tomto případě převažuje na zájmy ochrany ZPF.

Z.6 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br3) u místní komunikace a ve vazbě na zastavěné území obce. Dotčena bude zemědělská půda II. tř. ochrany. Lokalita zasáhne do kraje obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně jeho obdělávání. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících. Zástavba v dané lokalitě má umožnit v budoucnu pokračování výstavby započaté na lokalitě Z.5. Veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF je dán požadavkem na vytváření podmínek udržitelného rozvoje území a vlastní obce.

Z.7 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br7) u silnice III/3956 a uvnitř zastavěného území obce. Dotčena bude převážně zemědělská půda III. tř. ochrany. Velmi malá plocha půdy I. tř. ochrany se nachází u hranice se sousedním pozemkem uvnitř zastavěného území, jejím vyloučením ze zastavitelné plochy by vznikl neobdělávatelný zbytek zemědělské půdy, tato část pozemku bude sloužit jako zahrada. Lokalita je využívána jako zahrada a nezasáhne do obdělávaného půdního bloku. Nedojde k zásahu do komunikací

sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících. Veřejný zájem je dán potřebou využití převažující části lokality s půdou nižší kvality.

Z.8 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení již dříve obsažená pro stejný účel v dosavadním platném územním plánu (Br13) u silnice III/3951 a ve vazbě na zastavěné území obce. Dotčena bude zemědělská půda III. tř. ochrany. Velmi malá plocha půdy II. tř. ochrany se nachází u hranice se sousedním pozemkem uvnitř zastavěného území, jejím vyloučením ze zastavitelné plochy by vznikl neobdělávatelný zbytek zemědělské půdy, zábor ZPF v této části pozemku bude minimální, zbytek bude sloužit jako zahrada. Lokalita zasáhne do obdělávaného půdního bloku, neztíží však podstatně jeho obdělávání. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících. Veřejný zájem je dán potřebou využití převažující části lokality s půdou nižší kvality.

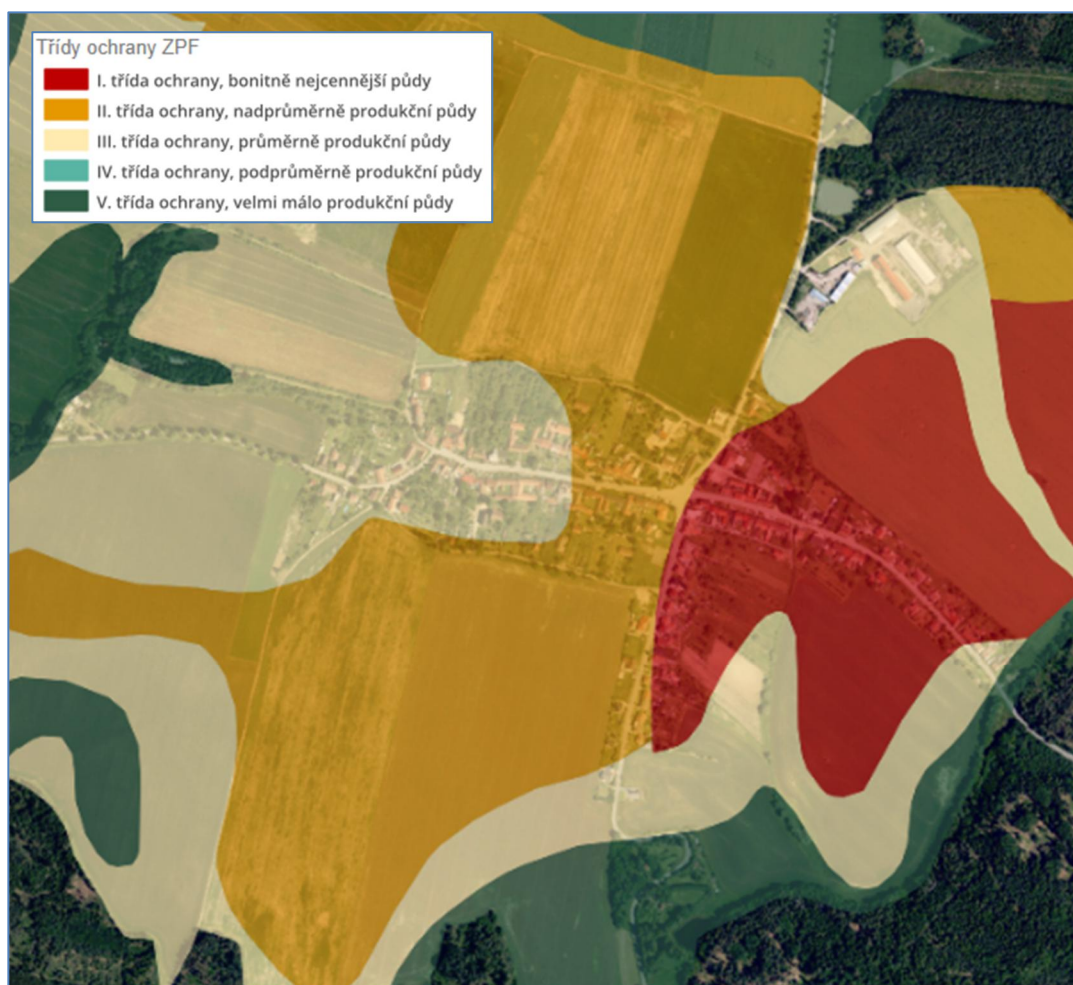
Z.14 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP dle žádosti vlastníka předmětné parcely a celé navazující lokality byla vymezena nová zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ve vazbě na usedlost bývalého Dolního mlýna. Je vymezena výhradně pro zemědělské účely, tj. stavby a objekty sloužící a související se zemědělským hospodařením v území. Dotčena bude zemědělská půda (II. tř. ochrany). Lokalita je vymezena tak, aby nezasahovala do obdělávaných půdních bloků. Nedojde k zásahu do komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani ztížení obhospodařování ploch navazujících.

Z.15 Na základě požadavku obsaženého v zadání ÚP a žádosti obce byly vymezena plocha pro rozšíření místní komunikace tak aby byly při budování místní komunikační sítě pro budoucí možné účely dodrženy parametry šířky veřejného prostranství pro místní komunikaci 8 m (vyhl. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu). Záměr v minimálním rozsahu zasahuje na sousedící plochy zahrad se zemědělskou půdou II. tř. ochrany (120 m²). Lokalita se nachází uvnitř zastavěného území, záměr je součástí veřejně prospěšných staveb.

CNU.1 Územní plán vymezuje koridor pro dopravní infrastrukturu. Účelem koridoru je uvedení ÚPD do souladu se stavem v území. Pro obsluhu stávající usedlosti č. p. 12 slouží stávající účelová komunikace po vlastních pozemcích. S ohledem na to, že byly v dané lokalitě vymezen územním plánem nové zastavitelné plochy, které mohou vyžadovat dopravní obsluhu po veřejné komunikaci, byl vymezen výše uvedený koridor tak, aby mohla být v katastru nemovitostí plocha stávající komunikace vložena jako plocha dopravy. Komunikace se částečně dotýká zemědělské půdy II. tř. ochrany. Zajištění řádné dopravní obsluhy území je veřejným zájmem zejména z hlediska zajištění požární ochrany a ochrany zdraví obyvatel.

Koncepce rozvoje obce byla ve fázi přípravy Zadání ÚP konzultována na KrÚ JMK, OŽP. Záznam jednání je přiložen jako příloha č. 3 odůvodnění územního plánu.

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch je obsaženo jako samostatná příloha č. 2 odůvodnění územního plánu a v předchozí kapitole. Hledisko stabilizace osídlení a udržitelného rozvoje je třeba považovat důležitý veřejný zájem a navržený rozvoj sídla za opodstatněný. Udržitelný rozvoj a výstavba se zaměřují na harmonický rozvoj společnosti, ekonomiky a životního prostředí, přičemž výstavba je chápána jako nedílná součást tohoto procesu. Využití méně kvalitní zemědělské půdy je upřednostněno před jinými plochami s půdou kvalitnější. Novým řešením ÚP Újezd u Rosic byly vypuštěny zastavitelné plochy pro bydlení (Br15, Z3) na plochách ZPF I. tř. ochrany o celkové rozloze 4,38 ha. Pro uspokojení potřeb výstavby v obci bylo navrženo z hlediska ochrany ZPF ve veřejném zájmu podstatně výhodnější řešení. Využití méně kvalitní zemědělské půdy je upřednostněno před jinými plochami s půdou kvalitnější.



třídy ochrany ZPF na území obce

4. Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu Újezd u Rosic na zemědělský půdní fond je obsažena v grafické části odůvodnění změny územního plánu ve výkresu č. 5 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

B. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

Při realizaci záměrů uvnitř koridoru CNU.2 může dojít k dotčení okrajů lesních pozemků na v nivě Újezského potoka. Při výstavbě retenční nádrže se předpokládá trvalý zábor PUPFL v rozsahu do 0,4 ha. Jedná se o lesy hospodářské.

Přírodní lesní oblast 33 – Předhoří Českomoravské vrchoviny

Lesní typ 3S1 Svěží dubová bučina modální

3K1 Kyselá dubová bučina modální

Záměr je dle informace obce projednáván ve stavebním řízení.

m) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

Přílohy:

- 1a – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – I. etapa
- 1b – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – II. etapa
- 1c – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic podle druhů ploch
- 2 – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení
- 3 – Záznam pracovního jednání/konzultace na KrÚ JMK, OŽP

Příloha 1a – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – I. etapa

Označení plochy	Navržený způsob využití plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci odvodnění nebo závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ust. § 3, odst. 1, písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.1	bydlení venkovské – BV	0,096					0,096	0	ne	ne	ne
Z.2	bydlení venkovské – BV veřejná prostranství – PU	0,25			0,25		0	0	ne	ne	ne
Z.3	bydlení venkovské – BV	0,099			0,099		0	0	ne	ne	ano
Z.4	bydlení venkovské – BV zeleň zahr. a sadová – ZZ	0,29			0,29		0	0	ne	ne	ano
Z.5	bydlení venkovské – BV	0,69		0,57	0,12		0	0	ne	ne	ano (část)
Z.6	bydlení venkovské – BV	1,74		1,74	0		0	0	ne	ne	ano
Z.7	bydlení venkovské – BV	0,117	0,007	0	0,11		0	0	ne	ne	ano
Z.8	bydlení venkovské – BV	0,43		0,03	0,40		0	0	ne	ne	ano
Z.10	bydlení venkovské – BV	0,20		0	0		0,20	0	ne	ne	ano
Plochy I. etapa bydlení celkem		3,912	0,007	2,34	1,269	0	0,296	0			
Z.12	rekreace v zahrádkářských osadách – RZ 4,802	0,20		0	0,18		0,02	0	ne	ne	ne
Z.13	občanské vybavení všeobecné – OU	0,19		0	0,01		0,18	0	ne	ne	ne
Z.14	plochy smíšené obytné venkovské – SV	0,23		0,23	0		0	0	ne	ne	ne
Z.15	doprava silniční – DS	0,012		0,012	0		0	0	ne	ne	ne, VPS
CNU.1	koridor pro dopravní infr.	0,1		0,065			0,035				
CNU.2	koridor pro technickou infr.	0,99		0			0,99				
Plochy mimo bydlení celkem		1,722		0,307	0,19	0	1,225	0			
ÚP Újezd u Rosic CELKEM zábor ZPF I. etapa		5,354	0,007	2,572	1,959	0	0,816	0			

Příloha 1b – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic – II. etapa

Označení plochy	Navržený způsob využití plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci odvodnění nebo závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ust. § 3, odst. 1, písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.9	bydlení venkovské – BV	0,62		0	0,57		0,05	0	ne	ne	ne
Z.11	bydlení venkovské – BV	0,93	0	0	0,01	0	0,92	0	ano	ano	ne
ÚP Újezd u Rosic CELKEM zábor ZPF II. etapa		1,55	0	0	0,58	0	0,97	0			

Příloha 1c – Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu dle Územního plánu Újezd u Rosic podle druhů ploch

Označení plochy	Navržený způsob využití plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci odvodnění nebo závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ust. § 3, odst. 1, písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Plochy bydlení celkem I. etapa		3,912	0,007	2,34	1,269	0	0,296	0			
Plochy bydlení celkem II. etapa		1,55	0	0	0,58	0	0,97				
Plochy mimo bydlení celkem		1,722	0	0,307	0,19	0	1,225	0			
ÚP Újezd u Rosic CELKEM zábor ZPF I. etapa		7,184	0,007	2,647	2,039	0	2,491	0			

Příloha 2 – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B. VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Podklad pro vyhodnocení: Metodický pokyn MMR (Č.j. MMR-1640/2022-81)

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

- počet mladých lidí ve věku od 10 do 24 let*)	$19+10+3 =$	32	
- počet seniorů ve věku 65+*)	$14+13+24+10+4 =$	65	
$32/2-65/2 = 16-32,5 =$			-17
*) ČSÚ – nejnovější data (31.12.2021)			

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. Konverze bytů na rekreační využití – neuplatní se			
- neobydlené byty SLDB 2011		41	
- neobydlené byty SLDB 2021		38	
byty z neobydlených převedeny do bytového fondu		3	
2. zástavba nevyhovující platné legislativě			neuplatní se
3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů			neuplatní se
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi			neuplatní se
B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů	$-17-3 =$		-20

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

Počet obyvatel bydlících v rodinných domech SLDB 2021	98,11 %
průměr ČR pro obce 200-499 obyv.	89,34 %
Podíl osob bydlících v RD je větší jak průměr ČR – výpočet potřeby bytů vyplývající ze strukturálně nevyhovujícího bytového fondu se neuplatní.	

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

- počet obydlených bytů 2011	93	
- počet obyvatel 26.3.2011	269	
- počet dokončených bytů 2011–2025	12	
- počet obyvatel 31.12.2024	275	
dosavadní vývoj obsazenosti bytů		
$275/(93+12) - 269/93 = 2,62 - 2,89 = - 0,27$ za 10 let		
extrapolace na 15 let – 0,4 tedy	2,22	
vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů		
$275/2,22 - 105 =$		19

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Celková vnitřní poptávka po nových bytech $19-3=$	16
---	----

B 1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

přírůstek/úbytek stěhováním 2010–2024	+22	
předpokládaná obsazenost bytů	2,22	
výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech $22/2,22 =$		10

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

obec není zařazena do rozvojové oblasti – nepoužije se

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

V obci jsou dostupné všechny základní prvky veřejné infrastruktury dle standardů MMR:

- občanské vybavení (MŠ v místě, ZŠ časová dostupnost s VHD 30 min.)
- sociální služby (časová dostupnost dojezdová doba do 30 min.)
- zdravotnictví (časová dostupnost dojezdová doba do 35 min.)
- kultura (základní v místě)
- veřejná správa – pošta (10 km)
- ochrana obyvatelstva – hasičská zbrojnice (v místě)
- hřiště (v místě)

- dopravní infrastruktura – doprava v klidu (v místě)
- veřejná hromadná doprava – zastávka (600-700 m)
- technická infrastruktura (stanoviště tříděného odpadu (v místě)
- zásobování vodou, veřejná kanalizace – dostupné v místě
- veřejná prostranství (0,5 – 1 ha)

Urbanistický korektiv bytů 10

B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra – předpoklad umístění významného zaměstnavatele – dostavba jaderné elektrárny Dukovany – vzdušná vzdálenost 16 km
Urbanistický korektiv bytů 10

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

počet bytů pro uspokojení vnitřní potřeby -20
počet bytů pro uspokojení vnitřní poptávky 16
počet bytů pro uspokojení vnější poptávky 30

CELKEM 26

B.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu

B.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

B.2.1.1 Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

1. Nezastavěné proluky 10
2. Zahuštění 5

B.2.1.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn 53

B.2.1.3 Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení 63

B.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

B.2.2.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Počet dokončených bytů v uplynulých 15 letech 2011–2025 12

Obec mírně rozvojová (30-60 bytů/1000 obyv./15 let, nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %

B.2.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

proluky 6 bytů 80 % (volná proluka) 5
4 byty 25 % (zahrady) 1
zahuštění 5 bytů 20 % 1*)

redukována kapacita stabilizovaných ploch celkem 7

*) nadstavby realizované v území se nepoužívají k navýšení počtu bytů ale ke zlepšení plošného standardu bydlení

B.2.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností

označení plochy	G	TI	TL	E	Z	M	celkem	%
Z.3	1	1	1	1	1	1	6	80
Z.7	1	1	1	1	1	1	6	80
Z.8	1	1	1	1	1	1	6	80
Z.5	1	-1	1	1	1	1	4	65
Z.1	1	-1	1	1	1	1	4	65
Z.2	1	1	-1	1	1	1	4	65
Z.10	1	-1	1	1	1	1	4	65
Z.9	1	-2	1	1	1	1	3	60
Z.14	1	-1	-1	1	1	1	2	55
Z.4	1	-1	1	1	1	-2	1	50
Z.11	1	-2	-1	1	1	1	1	50
Z.6	-1	-2	-1	1	1	-2	-4	20

Legenda:

vlastnosti geometrické	G
technické – napojení na infrastrukturu	TI
– střet s limity využití území	TL
ekologické – ekologické zátěže	E
– zástavba k asanaci	Z
majetkoprávní	M
míra pravděpodobnosti skutečného využití	%

Výpočet redukované kapacity navržených ploch pro výstavbu – I. etapa

označení plochy	výpočtová kapacita (bytů)	míra pravděpodobnosti skutečného využití (%)	redukovaná kapacita (bytů)
Z.3	1	80	0,8
Z.7	1	80	0,8
Z.8	5	80	4
Z.5	7	65	4,55
Z.1	1	65	0,65
Z.2	1	65	0,65
Z.10	2	65	1,3
Z.15	1	55	0,55
Z.4	4	50	2
Z.6	13	20	2,6
celkem			17,9

Výpočet redukované kapacity navržených ploch pro výstavbu – II. etapa

označení plochy	výpočtová kapacita (bytů)	míra pravděpodobnosti skutečného využití (%)	redukovaná kapacita (bytů)
Z.9	7	60	4,2
Z.11	8	50	4
celkem			8,2

B.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Redukovaná kapacita stabilizovaných ploch (bytů)	7
Redukovaná kapacita navržených ploch pro výstavbu I. etapa	18
CELKEM	25

Redukovaná kapacita navržených ploch pro výstavbu II. etapa (Po vyčerpání 85 %skutečné kapacity I. etapy)	8
--	---

B.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

Celková potřeba nových bytů pro příští období	26
Kapacita území pro výstavbu nových bytů v I. etapě	25 (96 % celkové potřeby)
Politický korektiv nebyl uplatněn.	

Příloha 3 – Záznam pracovního jednání/konzultace na KrÚ JMK, OŽP

Pracovní jednání/konzultace ohledně Návrhu zadání územního plánu Újezd u Rosic - záznam

Dne 16.01.2026 proběhlo pracovní jednání na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, OŽP za účasti pana Mgr. Zdeňka Tesaře (starosta obce Újezd u Rosic) a Mgr. Mirka Smetana (OŽP - referent EIA/SEA); na kterém byl panem starostou představen koncept uvažovaného rozvoje obce na základě předloženého návrhu zadání nového ÚP.

Z jednání vyplynulo, že:

- Nepředpokládá se navýšení rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení oproti stávajícímu ÚP. Obec má zájem na koncepčním rozvoji výstavby na obecních pozemcích - předpoklad je, že na základě zadání nového ÚP dojde spíše ke zmenšení rozsahu vymezených návrhových ploch pro bydlení (viz doložený orientační zákres).
- Nepředpokládá se vymezování ploch pro bydlení naplňujících dikci předmětu posuzování dle zákona o posuzování vlivů na ŽP (tj. blíží se výměře 5 ha).
- Nebudou vymezovány nové návrhové plochy pro výrobu a skladování.
- Nebudou vymezovány nové plochy a koridory pro realizaci nadmístně významných záměrů (ZÚR JMK a jiná nadřazená ÚPD a nadřazené koncepční dokumenty).
- V návrhu zadání ÚP je v části „Požadavky obce“ uveden požadavek na prověření ploch pro výstavbu rybníků a tůní. Plochy by měly být vymezovány J od centrální zástavby obce v nivě Újezdského potoka a dále v SZ části k. ú. v nivě Dolního potoka. Jeden ze záměrů je již v projekční přípravě, ostatní pouze jako předpoklad; nicméně půjde vždy o méně rozsáhlé vodní prvky, u kterých je důvodný předpoklad, že svým charakterem a rozsahem nenaplní dikci předmětu posuzování dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V Brně, dne 16.01.2026



Mgr. Zdeňka Tesaře

Újezd u Rosic, starosta



Mgr. Mirek Smetana

KrÚ JMK, OŽP