

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a. Stručný popis postupu pořízení Změny č. 8 územního plánu Lelekovice

Změna č.8 ÚP Lelekovice je pořizována z jiného podnětu podle §109 odst.2 a 3 zákona č.283/2021 Sb., stavebního zákona, kdy navrhovatel podal podnět spolu s návrhem zadání a stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. JMK 47664/2025 a stanoviskem SEA č.j. JMK 50660/2025. Dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Navrhovatelem změny je společnost BRNOCAR a.s., Palackého tř. 483/155, Brno, 612 00.

Pořizovatel vydal své vyjádření k podnětu na změnu ÚP pod č.j. MK/46129/25/OI ze dne 28.5.2025 a předložil návrh zadání k projednání v Zastupitelstvu obce Lelekovice spolu se svým vyjádřením přípisem č.j. MK/46451/25/OI ze dne 28.5.2025. Schválené zadání Změny č.8 ÚP Lelekovice je zveřejněno na NGÚP viz odkaz:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/1e8f0944-bb7a-43d5-9387-94b5da1baccf>

Zastupitelstvo obce Lelekovice rozhodlo o pořízení změny č.8 ÚP Lelekovice a schválilo zadání této změny na jednání Zastupitelstva obce Lelekovice konaného dne 9.6.2025 usnesením č.24/9. Stejným usnesením ZO rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání a určilo starostu obce p. Aleše Mikauše jako zastupitele, určeného pro spolupráci s pořizovatelem. Obec Lelekovice požádala MěÚ Kuřim, odbor investiční o pořízení Změny č.8 ÚP Lelekovice žádostí č.j. MK/49842/25/OI ze dne 9.6.2025.

Pořizovatel zaslal dne 12.6.2025 schválené Zadání změny č.8 ÚP Lelekovice zpracovateli k vyhotovení dokumentace návrhu změny ÚP pro sloučené společné a veřejné projednání.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

b.1 Soulad s cíli územního plánování dle § 38 zákona č.283/2021 Sb., stavebního zákona

(1) V souladu s cílem zajištění předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel jsou ve změně ÚP upraveny regulativy ploch VL – výroba lehká.

(2) Úprava regulativů ploch VL – výroba lehká jiná splňuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území sladěním veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území

b.2 Soulad s úkoly územního plánování dle § 39 zákona č.283/2021 Sb., stavebního zákona

a) Zjištění a posouzení stavu území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumu a rozborů a na základě toho jsou platné podmínky využití dle ÚP a stanoveny podmínky využití dle této změny tak, aby byly zachovány hodnoty v území

b) Koncepti rozvoje území ani urbanistickou koncepci stanovenou ÚP Lelekovice změna č.8 nemění.

c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví atd. a zohledněny při změně regulativů ploch VL – výroba lehká.

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny:

Změnou regulativů ploch VL – výroba lehká jsou stanoveny podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání.

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území – v plochách VL – výroba lehká jiná jsou upraveny podmínky prostorového uspořádání.

i) stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení – Změna regulativů pro plochy VL – výroba lehká nemá vliv na rozvoj sídelní struktury a na kvalitu bydlení.

j) prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů:

Změna regulativů pro plochy VL – výroba lehká neklade nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury.

o) uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování bylo zohledněno zejména při stanovování podmínek prostorového uspořádání – pro změnou dotčené plochy VL – výroba lehká jiná platí podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání.

c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (SEA) podle zákona č. 100/2001, Sb. není požadováno, neboť Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje (dále též „OŽP JMK“) ve stanovisku č. j. JMK 50660/2025 sp. zn. S-JMK 47483/2025 OŽP/III ze dne 17. 3. 2025 neuplatnil požadavek na zpracování SEA. Zároveň stanoviskem č.j. JMK 47664/2025 a spis. zn. S - JMK 47661/2025 OŽP/Kno ze dne 25. 3. 2025 KÚ JMK OŽP konstatoval, že hodnocená koncepce podnětu změny ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 nacházející se v územní působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Vyhodnocení souladu s PÚR ČR,

schválené vládou 20.července 2009 č. 929 ve znění jejích Aktualizací č. 1 (usnesení vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015), č. 2 (usnesení vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019), č. 3 (usnesení vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, č. 5 (usnesení vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020), č. 4.(usnesení vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021), č. 5 (usnesení vlády ČR č 833 ze dne 19. července 2020), č. 6 (usnesení vlády ČR č 542 ze dne 19. července 2023), č. 7 (usnesení vlády ČR č 89 ze dne 7. února 2024), Změny č. 9 (usnesení vlády ČR č 64 ze dne 29. ledna 2025 a Změny č. 8 (usnesení vlády ČR č 633 ze dne 27. srpna 2025).

.Dle aktualizace PÚR ČR č.7 spadá celé území kraje do oblasti sucha – je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Platný územní plán již tuto problematiku řeší, koncepci ploch zeleně a dále v kap. 6. zejména u ploch nezastavěného území, kde podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, podmínky využití přispívají k tvorbě pestré krajiny nezastavěného území. Změna č. 8 neovlivní tyto skutečnosti vzhledem k velmi omezenému plošnému rozsahu, jiné další požadavky pro změnu č. 8 nevyplynou.

Změna č.8 ÚP Lelekovice umožňuje využití ploch v návaznosti na koncepci ÚP.

Využití území je navrženo v souladu s polohou území v rozvojové oblasti republikového významu – OB3 Metropolitní oblast Brno. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna s velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Předpokládá se tedy vyšší tlak na změny v území a dynamičtější rozvoj území.

Změna umožňuje stabilizaci a rozvoj bydlení a zeleně v řešeném území, tento způsob využití odpovídá požadavkům dynamiky rozvoje metropolitní oblasti.

Požadavek: dle čl. (14) PÚR ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice je respektován – podmínky využití ploch jsou stanoveny platným ÚP a touto změnou jsou upraveny tak, aby byla uchována původní urbanistická koncepce.

Požadavek: dle čl.(14a) PÚR při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru změna č.8 neovlivní – neřeší využití krajiny pro zemědělství ani výrobní potenciál území.

Požadavek: dle čl. (15) PÚR předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel změna splňuje – nenavrhuje prostorově oddělené lokality s využitím, které by se nezapojovalo do okolního prostředí, lokality dílčích změn plynule navazují na okolní území.

Požadavek: dle čl. (16) PÚR při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území změna splňuje – navrhuje takové využití a podmínky prostorového využití, které korespondují s okolním prostředím.

Požadavek: dle čl.(16a) PÚR při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území změna neovlivní vzhledem k omezenému územnímu rozsahu.

Požadavek: dle čl. (17) PÚR vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech se řešeného území netýká.

Požadavek: dle čl. (18) PÚR podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury změna neovlivní vzhledem k omezenému územnímu rozsahu.

Požadavek: dle čl. (19) PÚR na hospodárné využívání území je v rámci změny č. 8 zohledněn. Přestože dochází k vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě, jedná se o rozvoj v přímé návaznosti na stávající zastavitelnou plochu. Tím se minimalizují nároky na veřejné rozpočty v oblasti dopravní a technické infrastruktury, podporuje se kompaktní uspořádání sídla a omezuje se neřízená suburbanizace. Změna tedy respektuje principy udržitelného rozvoje území a sleduje účelné a koordinované využití území.

Požadavek: dle čl. (20) PÚR rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit změna neovlivní, vzhledem k omezenému územnímu rozsahu.

Požadavek: dle čl.(20a) PÚR vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka změna podstatně neovlivní. Změna č. 8 žádným způsobem nemění navržený ÚSES ani prostupnost krajiny.

Požadavek: dle čl. (21) PÚR vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně změna neovlivní změna č. 8 splní, neboť se nijak nedotýká veřejně přístupných ploch zeleně.

Požadavek: dle čl. (22) PÚR vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu změna neřeší a neovlivní.

Požadavek: dle čl. (23) PÚR podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny změna neovlivní – mění funkční využití ploch, ale nenavrhuje plochy nebo koridory, které by fragmentovaly krajinu. Jedná se o rozvoj v přímé návaznosti na stávající zastavitelnou plochu. Tím se minimalizují nároky na veřejné rozpočty v oblasti dopravní a technické infrastruktury

Požadavek: dle čl. (24) PÚR vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os změna vzhledem k jejímu rozsahu nemůže řešit.

Požadavky: dle čl. (24a), (25), (26) a (27) PÚR změna neovlivní, protože neřeší např. minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, není ohrožena potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území, nenachází se v záplavovém území, neřeší umísťování veřejné infrastruktury.

Požadavek: dle čl. (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu změna řeší, protože jejím předmětem jsou změny funkčního využití ploch v blízkosti stávajících zastavitelných ploch.

Požadavky dle čl.(29) až (31) PÚR se netýkají předmětu změny č.8 a nemohou být zohledněny (koridory pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy, úroveň technické infrastruktury, decentralizovaná výroba energie, posouzení kvality bytového fondu ve znevýhodněných městských částech, plochy přestavby).

Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

Územní rozvojový plán (dále také ÚRP), schválený usnesením vlády ze dne 28. srpna 2024 č. 581, je účinný dnem 29.10.2024. V souladu s ust. § 319 odst. 5 stavebního zákona je ÚRP závazný až po vydání jeho 1. změny, tzn. že v současné době není ÚRP závazný pro obsah ÚP, avšak obsahuje záměry obsažené v ZÚR JMK, a proto nemůže být s těmito záměry v rozporu.

Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK

Ve správním území obce Lelekovice platí nadřazená ÚPD: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydané dne 5.10.2016, které nabyly účinnosti 3.11.2016.

Dne 17.09.2020 byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK.

Soulad ÚP Lelekovice se ZÚR JMK je vyhodnocen v platném ÚP v kap. 2 textové části odůvodnění.

Vyhodnocení souladu platného ÚP se ZÚR JMK bylo vyhodnoceno v rámci předchozí změny.

Aktualizace ZÚR č.1 má dopad do řešeného území – což do ÚP zapracovala změna č.4 zrušením územní rezervy R1 a vymezením koridorů dopravní infrastruktury KD1/DS45, KD2/DS46.

Změna č.8 ÚP Lelekovice je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK:

A. Stanovení priorit územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Změna č.8 ÚP Lelekovice naplňuje priority stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK):

- 1) ÚP vymezil stabilizované i rozvojové plochy v území a tím vytvořil podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům. Změna nemění vymezení ploch a nemá vliv na naplnění této vize.
- 2) Změna pozitivním způsobem ovlivňuje snížení územních disparit venkovských částí kraje rozšířením ploch VL – výroba lehká v obci Lelekovice.
- 3) Změna má přímý vliv na územní podmínky pro zvýšení atraktivity venkovského prostoru kraje z hlediska vytváření územních podmínek pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce rozšířením ploch VL – výroba lehká.
- 4) Jsou řešeny dopady různých forem urbanizace a hledána vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel, což se odráží v úpravě podmínek ploch územního plánu, zejména kraje rozšířením ploch VL – výroba lehká.
- 5) Vzájemnou koordinací území (viz výkres č.D1) jsou vytvářeny podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území,
- 6) ÚP ani změna č.8 nemá vliv na rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území – Lelekovice nejsou součástí specifické oblasti.
- 7) Silniční dopravní spojení je základem dopravní infrastruktury území a jeho propojení pro s okolními územími kraje a dalšími evropskými regiony, ÚP toto respektuje.
- 8) Územní plán respektuje požadavek na vytváření podmínek pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury, která zajišťuje dostupnost všech částí kraje a optimální obslužnost území prostřednictvím integrovaného dopravního systému i individuální dopravy.
- 9) Změna ÚP nemá vliv na územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou. Změna ÚP nemá podstatný vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou – je respektována koncepce technické infrastruktury dle platného ÚP.
- 10) ÚP vytvořil systém ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury zajišťující přístupnost a prostupnost krajiny. Změna ÚP nemá přímý vliv na přístupnost a prostupnost krajiny.

11) ÚP vymezil plochy občanského vybavení, odpovídající postavení sídla v sídlení struktuře kraje (občanské vybavení – základní, občanské vybavení – sport a rekreace) Změna ÚP občanské vybavení neobsahuje a neřeší.

Je respektována koncepce občanského vybavení dle platného ÚP.

12) ÚP vytvořil územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí, zejména vymezením polohy ploch s rozdílným způsobem využitím tak, aby byly co nejvíce eliminovány střety různých funkčních využití.

Změna ÚP nemění územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

13) Je podporována minimalizace vlivů nových záměrů, tak aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území omezeným rozsahem ploch změny.

14) Koncepce platného ÚP respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, respektuje limity území a rozvojové záměry, respektuje regionální ÚSES.

Změna nemá negativní vliv na péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, je respektována koncepce platného ÚP.

15) ÚP podporuje plánování venkovských území s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, zajišťuje ochranu kvalitní zemědělské půdy minimalizací zásahu do kvalitních půd. Změna č.8 nemění využití zemědělské půdy a neovlivní rozvoj primárního sektoru.

16) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami, nenachází se v potenciálně rizikové oblasti.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

B.1. Rozvojové oblasti podle politiky územního rozvoje

Dle ZÚR JMK se řešené území nachází v oblasti OB3 – Metropolitní rozvojová oblast Brno (rovněž v souladu s PÚR ČR). ÚP Lelekovic vymezením struktury ploch reaguje zejména na požadavek – podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Brna a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí, a to vymezením těchto funkcí ve správním území obce, plocha změny navazuje na koncepci ÚP a stanovuje podmínky využití ploch v kap. 6, odpovídající poloze plochy ve struktuře obce.

B.2. Rozvojové osy podle politiky územního rozvoje

Správní území Lelekovic není součástí rozvojové osy podle politiky územního rozvoje.

B.3. Rozvojové oblasti nadmístního významu

Správní území Lelekovic není součástí rozvojové oblasti nadmístního významu.

B.4. Rozvojové osy nadmístního významu

Správní území Lelekovic není součástí rozvojové osy podle ZÚR JMK.

B.5. Centra osídlení

Lelekovice nejsou dle ZÚR vyjmenovaným centrem osídlení.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Správní území Lelekovic je součástí specifické oblasti podle politiky územního rozvoje SOB 9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ZÚR JMK dosud nezohlednila tuto skutečnost vyplývající z PÚR ČR.

Správní území Lelekovic není součástí specifické oblasti nadmístního významu.

D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému

ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

D.1. Dopravní infrastruktura

Správní území Lelekovic obsahuje vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu, na základě aktualizace č.1 ZÚR JMK byly do ÚP Lelekovice Změnou č.4 doplněny koridory dopravní infrastruktury KD1/DS45, KD2/DS46 pro krajské záměry DS45 – Silnice I. třídy Kuřim, jižní obchvat a DS46 – I/43h Kuřim – Lipůvka, úprava s odstraněním bodových závad. VPS pro dopravní infrastrukturu jsou vymezeny včetně souvisejících staveb.

Územím obce Lelekovice prochází dálkový cyklistický koridor EuroVelo 4 (EV4) a krajský cyklistický koridor Česká – Lelekovice – Lipůvky – Černá hora – Lysice – Skalce nad Svitavou. Cyklotrasy jsou v ÚP Lelekovice navrženy po místních a účelových komunikacích.

D.2. Technická infrastruktura

Správní území Lelekovic neobsahuje vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu.

D.3. Územní systém ekologické stability

V řešeném území se nacházejí prvky regionálního ÚSES. Změnou číslo 8 nebudou nijak dotčeny.

D.4. Územní rezervy

Správní území Lelekovic po aktualizaci č.1 ZÚR JMK neobsahuje vymezení ploch a koridorů územních rezerv nadmístního významu.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Koncepce ÚP i změny č.8 respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje.

F. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Správní území Lelekovic je součástí krajinného celku Hořicko-soběšického a Tišnovsko – ivančického. ÚP Lelekovic a změna č.8 nemá vliv na zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve správním území Lelekovic byly změnou č.4 ÚP vymezeny veřejně prospěšné stavby v souladu s krajskými záměry DS45 – Silnice I. třídy Kuřim, jižní obchvat a DS46 – I/43h Kuřim – Lipůvka, úprava s odstraněním bodových závad pod označením KD1/DS45, KD2/DS4.

Nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

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

Koordinace územně plánovací činnosti se týká systému regionálního ÚSES, který se změnou nemění a koordinace je zajištěna vymezením v platném ÚP navazujícím na ÚP okolních obcí a změnou se nemění.

Záměry dopravní infrastruktury pro krajské záměry DS45 - Silnice I. třídy Kuřim, jižní obchvat a DS46 - I/43h Kuřim – Lipůvka, úprava s odstraněním bodových závad jsou zapracovány vymezením koridorů KD1/DS45, KD2/DS46, návaznost je potřeba v ÚPD navazujících obcí zajistit, v rámci ÚP Česká bude

návaznost řešena v připravované změně č.3 ÚP Česká, v rámci ÚP Kuřim je aktualizace ZUR řešena Změnou č.4 ÚP Kuřim.

I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií
V území změny ÚP č.8 nejsou dle ZÚR JMK vymezeny.

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu
V území změny ÚP č.8 nejsou dle ZÚR JMK vymezeny.

L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
V území změny ÚP č.8 nejsou dle ZÚR JMK stanoveny.

M. Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona

V území změny ÚP č.8 nejsou dle ZÚR JMK stanoveny.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Zastupitelstvo obce rozhodlo dle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, ve smyslu ustanovení § 87, odst. (1), pořízení změny č. 8 Územního plánu Lelekovice. Zastupitelstvo obce Lelekovice rozhodlo dne 9.6.2025 usnesením č.24/9 v souladu s § 87 odst. 1 stavebního zákona o obsahu změny č. 8 územního plánu Lelekovice, vyhodnocení splnění požadavků zadání je uvedeno níže.

Obsah Změny č.8 ÚP Lelekovice

V rámci Změny č.8 bude prověřena aktualizace zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 ods.4 nového stavebního zákona. - **splněno**

Projektant prověří soulad s nadřazenými dokumentacemi, tj. Zásadami územního rozvoje, ve znění Aktualizace č.3 b, která nabyla účinnosti 26.10.2024 a Politikou územního rozvoje v souladu s §104 nového stavebního zákona. - **splněno**

Platný ÚP Lelekovice byl do jednotného standardu převeden změnou č.7. Obsahem navrhované změny Územního plánu obce Lelekovice bude věcná změna z podnětu vlastníka pozemku. - **splněno**

Obsahem této změny je, v návaznosti na areál A1 Park Lelekovice, změnit funkční plochy „Plochy zemědělské“ (AU), na navazující plochy, které jsou ve funkční ploše „Plochy výroby a skladování“ (VL), Důvodem pro pořízení změny územního plánu je dostavba areálu A1Park Lelekovice. Vymezené území, navržené pro změnu územního plánu, nelze dle platného územního plánu, „Plochy zemědělské“, využít. Jedná se o svažité, zastíněný a úzký pozemek mezi výrobně skladovacím areálem a železnicí. - **splněno**

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

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území není stanovován.

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území není stanovován.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dotčeným orgánem nebyl uplatněn - viz stanovisko SEA k navrhovanému obsahu změny č. 8 ÚP Lelekovice č.j. JMK 50660/2025 ze dne 17.3.2025.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna č. 8 Územního plánu obce Lelekovice je zpracována v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen SZ), navazuje na již provedený převod platného územního plánu do jednotného standardu v rámci Změny č. 7. Předmětem je prověření věcné změny z podnětu vlastníka dotčených pozemků p.č. 1123/1, 1247/120, 1247/9 související s připravovanou dostavbou výrobně-skladovacího areálu A1 Park Lelekovice. Součástí změny je aktualizace vymezení zastavěného území podle § 116 odst. 4 SZ a uvedení územního plánu do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací podle § 104 SZ.

Odůvodnění aktualizace zastavěného území

Aktualizace zastavěného území je vymezena ke dni 18. listopadu 2025. Do zastavěného území jsou v souladu s § 116 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. zahrnuty zastavěné stavební pozemky, které se nacházejí v ploše transformační P.4 (pozemky p.č. 736/1, 736/2, 737 a 738), v zastavitelné ploše Z.11 (pozemky p.č. 781, 782 a 783/1), v zastavitelné ploše Z.26a (soubor pozemků související se dostavbou výrobně-skladovacího areálu A1 Park Lelekovice, pozemky autoškoly ABC p.č. 1247/55, 1247/90 a 1247/97). Dále jsou do zastavěného území přidány pozemky zastavitelné plochy Z.4 (pozemky p.č. 411, 412, 418/2, 448/64, 448/68 a 448/) a v zastavitelné ploše Z.37 (pozemky p.č. 1592/1, 1592/4, 1592/5 a 1592/6), viz výkresy Z8/B.1A ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ - VÝŘEZ A.

Všechny tyto zmíněné pozemky jsou v aktuálním návrhu územního plánu nově vymezeny jako stabilizované plochy vzhledem k jejich zastavění, a to v souladu s § 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Touto aktualizací zastavěného území dále vznikají 3 proluky v zastavitelných plochách Z.26.a (pozemky mezi autoškolou a A1 Parkem, pozemky p.č. 1247/118, 1247/98, 1247/131, 1247/11, 1247/151, 1247/136 a 1247/125), Z.4 (pozemky p.č. 418/6, 448/53, 448/67) a Z.37 (pozemek p.č. 1593/7). Tyto plochy ještě nejsou zastavěny, a proto jsou v aktuálním návrhu vymezeny stále jako návrhové plochy změn, a to v souladu s § 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dále je do zastavěného území obce zahrnuta ulice Na Dlouhých, neboť splňuje podmínky stanovené v § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Jedná se o již realizované veřejného prostranství ve smyslu § 116 písm. d), jehož součástí je pozemní komunikace, z níž je zajištěn vjezd na ostatní pozemky zastavěného území, konkrétně na plochy bydlení již vymezené v zastavěném území obce.

Odůvodnění vymezení Z.26c

Změnou se vymezuje nová zastavitelná plocha Z.26c. Navrhovaná úprava spočívá v převodu části funkčních ploch „Plochy zemědělské“ (AU) na „Plochy výroby a skladování“ (VL) v území, které bezprostředně navazuje na stávající výrobně-skladovací areál A1 Park Lelekovice. Dotčený pozemek se nachází mezi tímto areálem a železniční tratí a vzhledem k jeho svažitému, úzkému a zastíněnému charakteru jej nelze efektivně využívat k zemědělské výrobě.

Účelem změny je umožnit dostavbu stávajícího areálu, zejména formou přístavby výrobního objektu a realizace souvisejících zpevněných ploch. Z hlediska širších vztahů území představuje navržené řešení urbanisticky logické a kompaktní doplnění stávajících ploch VL, nenarušuje funkční charakter lokality a nepředstavuje riziko vzniku rozptýlené zástavby. Dopravní obsluha bude zajištěna prostřednictvím navazujících ploch Z.26a, napojených na stávající komunikaci v ulici Na Dlouhých, která je kapacitně dimenzována pro obsluhu výrobní zóny.

Změna vychází z jednoznačného podnětu vlastníka areálu a z umístění v rámci již urbanizovaného území. Alternativní varianty umístění ani funkčního využití nebyly posuzovány, jelikož jde o logické a prostorově vhodné doplnění existujícího funkčního celku A1 Park v území, jehož zemědělské využití je dlouhodobě limitováno fyzickými vlastnostmi pozemku.

Při hodnocení změny byla zohledněna i potřeba minimalizace zásahů do zemědělského půdního fondu. Přestože jsou pozemky p.č. 1123/1, 1247/120, 1247/9 k.ú. Lelekovice vedeny jako zemědělská půda (I. třída ochrany, celková výměra záboru 1 273 m², viz kapitola m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa), není intenzivně obhospodařován a jeho reálná produkční funkce je v podstatě nemožná. Navržená úprava tedy umožní efektivní využití zbytkového území při zachování kompaktní urbanistické struktury.

Přínos spočívá v posílení rozvojového potenciálu obce, včetně vytváření pracovních příležitostí v rámci existujícího výrobního areálu. Změna tím podporuje sociální a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje obce Lelekovice, aniž by způsobila významný negativní zásah do krajinného rázu či ekologických funkcí území.

V textové části změny byly dále provedeny následující úpravy:

- Byly aktualizovány názvy kapitol 2, 3, 4, 5, 6 a 9, tak aby jejich názvy odpovídaly příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
- Z kapitoly 3 byly vypuštěny zastavitelná plocha Z.11 a transformační plocha P.4 v návaznosti na jejich zastavění.
- V kapitole 4 v odstavcích Zásobování pitnou vodou a Kanalizace, byly doplněny způsoby napojení plochy Z.26c na technickou infrastrukturu obce, a to v návaznosti na kapacitní možnosti stávajících systémů.
- V kapitole 6 v podkapitole V – Plochy výroby a skladování, byly zpřesněny podmínky přípustného funkčního využití pro plochu Z.26c, aby byla zajištěna koordinace jejího rozvoje s charakterem a kapacitními limity navazujících výrobních ploch.

Odůvodnění souladu s nadřazená územně plánovací dokumentace a politikou územního rozvoje

Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, tedy pro územní plán. Soulad je uveden v kapitole d. odůvodnění.

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V plochách dotčených změnou ÚP ani správním území Lelekovic se nenacházejí záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 18. listopadu 2025 v souladu s § 116 Stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, na základě stavu území a nad katastrální mapou platnou k 23. září 2025. Využití území je účelné, protože odpovídá možnostem lokality. Rozsah zastavitelných ploch byl převzat z předešlého územního plánu. Území obce je v současné době zastavěno poměrně intenzivně a neposkytuje dostatek možností pro zahušťování a další výstavbu. Zastavěné území se logicky rozšiřuje ve vymezených zastavitelných plochách. Pozemky v zastavitelné ploše Z.26a související s dostavbou výrobně-skladovacího areálu A1 Park Lelekovice a výstavbou autoškoly ABC se postupně zastavují. Dále postupně dochází k vyčerpání transformačních (P.4) a zastavitelných ploch (Z.4, Z.11 a Z.37). Všechny uvedené zastavitelné plochy svým zastavěním přispívají k účelnému scelení zastavěného území v návaznosti na obecní infrastrukturu apod., zároveň nepřispívají k neúměrnému rozšiřování zástavby do krajiny.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Území obce Lelekovice je součástí rozvojové oblasti republikového významu – OB3 Metropolitní oblast Brno, která byla vymezena v Politice územního rozvoje ČR a upřesněna ve schválených ZÚR JMK. Jedná se o území s preferovanou koncentrací antropogenních aktivit vytvářejících sídelní a ekonomický rozvoj území. Na základě nadřazených dokumentací (PÚR ČR a ZÚR JMK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů jsou v rámci řešení územního plánu vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce, s ohledem na znalost území a možnosti, které dává územní plán jakožto koncepční materiál.

Úkolem Územního plánu je zajistit obci Lelekovice možnosti rozvoje kvalitního bydlení s odpovídající veřejnou infrastrukturou (včetně možností rekreace) a zároveň podmínky pro rozvoj výrobních a komerčních aktivit zajišťujících zaměstnanost jeho obyvatel. Pro rozvoj obce je významná i pozice Brna jako krajského města s významnou spádovou funkcí pro rozsáhlé okolní území.

Zadání změny č. 8 se týká vymezení nových zastavitelných ploch pro lehkou výrobu a skladování. Plochy dotčené změnou ÚP mají za cíl přispět k dokončení výrobně-skladovacího areálu A1 Park Lelekovice. Tyto plochy navazují přímo na stávající zastavitelné plochy a zároveň svým omezeným rozsahem přispívají ke scelení a zkompaktnění ploch výroby a skladování, což je primárním účelem vymezení nové zastavitelné plochy.

l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán Lelekovice neobsahuje prvky regulačního plánu a ani změnou č. 8 nejsou vymezeny, neboť toto nebylo obsaženo v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem ani není v řešeném území účelné je vymežit.

m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábor půdy ze ZPF pro zastavitelné plochy:

*) ve shodném rozsahu odsouhlasen zábor v platném ÚP – pro účel uvedený v tomto sloupci tab. pod uvedeným označením plochy

ozn. plochy /koridoru	navržené využití	souhrn výměry (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci staveb k ochr. pozemku před erozní činností vody	informace podle ust. §3 odst.2 písm.g) *)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z26.c	plochy výroby a skladování	0,127	0,127	-	-	-	-	0	ne	ne	ne
celkem zábor		0,127	nový zábor 0,127								

Podmínky ochrany ZPF jsou dány zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č.271/2019 Sb., vyhl. 153/2016 Sb., vyhl. č.48/2011 Sb. a "Společný metodický výklad" zveřejněný ve Věstníku MŽP č.j. MZP/2022/050/467, jimiž se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Základním garantem ochrany ZPF ze zákona jsou orgány ochrany ZPF.

Změna č. 8 navrhuje nové zastavitelné plochy pro lehkou výrobu a skladování a vyžaduje zábory ZPF.

Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení

Navrhované řešení se jeví jako výhodné, protože návrhová plocha Z26.c je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území a na stávající plochy pro lehkou výrobu a skladování a umožňuje tak účelné využití zastavěného území. Dotčený pozemek se nachází mezi tímto areálem a železniční tratí a vzhledem k jeho svažitému, úzkému a zastíněnému charakteru jej nelze efektivně využívat k zemědělské výrobě. Podrobnější odůvodnění viz kapitola i., str.60 a 61.

Další zábory ZPF nejsou navrženy.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Plochy dotčené změnou č. 8 ÚP Lelekovice nevyžadují zábor PUPFL.

n. část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

Vyhodnocení projednání Změny č.8 ÚP Lelekovice

Vyhodnocení připomínek

Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

D. Grafická část změny č.8 ÚP Lelekovice:

Součástí odůvodnění změny č. 8 ÚP Lelekovice jsou tyto výkresy:

Počet listů odůvodnění změn územního plánu: 13

Počet listů grafické části odůvodnění změn územního plánu: 4

Seznam dokumentace:

A. Textová část

Z8/D.1A Koordinační výkres (výřez A)	1 : 5 000
Z8/D.1B Legenda	
Z8/D.2 Výkres širších vztahů	1 : 25 000
Z8/D.3 Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu (výřez B)	1 : 5 000