

# Zadání změny č. 4 ÚP Měnin

Zadání změny územně plánovací dokumentace:

a) vymezení řešeného území

k.ú. Měnin

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna prověří následující:

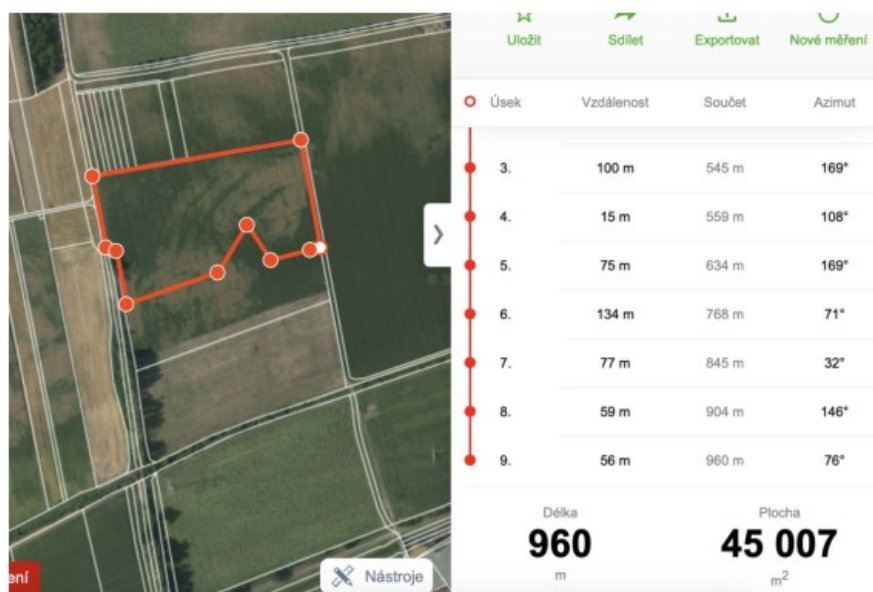
- Změnu funkčního využití pozemku p.č. 2636 v k.ú. Měnin z funkčního využití – AU - plochy zemědělské – všeobecné na funkční využití, které umožní umístění sportovní infrastruktury a souvisejícího zázemí – občanské vybavení – sport OS

Obr. 1 Situační náčrtek řešeného území p.č. 2636



- Změnu funkčního využití na části pozemku p.č. 2626 v k.ú. Měnin (dle situačního zákresu) z funkčního využití – AU - plochy zemědělské – všeobecné na funkční využití, které umožní umístění sportovní infrastruktury a souvisejícího zázemí občanské vybavení – sport OS

Obr. 2 Situační náčrtek řešeného území p.č. 2626



Bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce (vč. úpravy vymezení již realizované dopravní a technické infrastruktury).

**c) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na životní prostředí (ve smyslu § 89 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon)**

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu koncepce „Návrh obsahu změny č. 4 územního plánu Měnín“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000

**Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:**

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 20 a § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto **uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů předmětné Z4 ÚP Měnín na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“).**

Odůvodnění:

OŽP s využitím kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (zjišťovací řízení) posoudil předložený návrh obsahu předmětné Z4 ÚP a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může tato změna v případě její realizace ovlivnit životní prostředí či veřejné zdraví a zda se jedná o významnou změnu stávající koncepce (stávajícího ÚP). Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně příslušné zájmové území, včetně jeho již schváleného rozvoje formou platného ÚP, na druhé straně vlastní návrh obsahu změny ÚP a z toho vyplývající důvodně předpokládané potenciální vlivy na obyvatelstvo a jednotlivé složky životního prostředí, přičemž dospěl k následujícím závěrům:

V souladu s § 10a odst. 1 písm. a) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí jsou předmětem posuzování dle tohoto zákona (tj. formou SEA vyhodnocení a následně SEA stanoviska) mj. „koncepce, které stanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1“, dle písm. b) také „koncepce podle písmene a), u nichž je dotčené území tvořeno územním obvodem jedné nebo několika obcí, které stanoví využití území místního významu, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení podle § 10d“ a současně v souladu s § 10a odst. 1 písm. c) tohoto zákona také „změny koncepcí podle písmene a) a b), pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení podle § 10d“ tohoto zákona.

Z předložených podkladů vyplývá, že předmětem navrhované Z4 ÚP má být pozemek o výměře cca 29,5 ha; přičemž jejím obsahem je změna stávajícího funkčního využití z plochy zemědělské prvovýrobní (14a) nově na (cit.) „*funkční využití, které umožní umístění sportovní infrastruktury a souvisejícího zázemí občanské vybavení – sport OS*“. Změna územně-plánovací dokumentace je přitom navrhována za účelem přípravy územních podmínek umožňujících realizaci již konkretizovaného záměru, který je v žádosti zevrubně popsán. Dle tohoto popisu se má jednat o ucelené tréninkové a vzdělávací fotbalové centru. Záměr je v žádosti označován jako „Jihomoravská fotbalová akademie FC Zbrojovka Brno“ a má obsahovat především fotbalová výuková a tréninková sportoviště (hřiště) s veškerým potřebným zázemím. V žádosti je nicméně také uvedeno, že (cit.) „*Areál bude po skončení denního provozu akademie částečně zpřístupněn veřejnosti, místním spolkům a školám. Investor deklaruje ochotu nastavit podmínky využití ve spolupráci s obcí tak, aby areál měl kromě sportovně-vzdělávací funkce i komunitní rozměr a přinášel dlouhodobý užitek obyvatelům obce a okolních obcí.*“

Vzhledem k výše uvedenému OŽP vyhodnotil, že předmětná změna ÚP jednoznačně stanovuje rámec pro umístění záměru naplňujícího dikci předmětu posuzování dle bodu č. 116 „rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (a)...“ (zákonem stanovená

limitní hodnota parametru a) je výměra 1 ha) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vzhledem k charakteru uvažovaného záměru (viz citace popisující možné multifunkční využití areálu - výše v textu) nelze vyloučit ani to, zda předmětný areál, který by měl být v ploše realizován a kvůli kterému má být Z4 ÚP pořizována, nenaplní současně také dikci bodu č. 118 „tematické areály na ploše od stanoveného limitu,...“ (zákonem stanovená limitní hodnota je výměra 2 ha). Vyhodnocení záměru ve vztahu k tomuto bodu bude nicméně možné až na základě konkretizovaného popisu daného záměru.

Z výše uvedeného plyne, že změna ÚP provedená na základě předloženého návrhu jejího obsahu bude podstatnou změnou koncepce (platného ÚP) ve smyslu § 10a odst. 1 písm. c) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí; přičemž není zřejmé, jak konkrétně bude řešit možné střety s ochranou životního prostředí, přírody a krajiny a veřejného zdraví. Proto byl s využitím principu předběžné opatrnosti uplatněn požadavek na zpracování SEA vyhodnocení.

S ohledem na výše uvedené považuje OŽP za žádoucí, aby byl návrh předmětné změny ÚP vytvářen budoucím zpracovatelem mimo jiné na základě vyhodnocení autorizovanou osobou zpracovatele SEA vyhodnocení a v koordinaci s ní - tak, aby bylo možné navrhnout takové vnitřní členění předmětného pozemku a uspořádání jednotlivých dílčích „funkčních“ ploch, aby byly co nejvíce minimalizovány negativní vlivy jak navenek návrhové plochy jako celku, tak uvnitř řešeného území. SEA vyhodnocení bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území.

S ohledem na obsah návrhu obsahu předmětné změny a charakter řešeného území se SEA vyhodnocení zaměří zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu, ochranu vod (jak povrchových, tak podpovrchových), ochranu zemědělského půdního fondu a dále na problematiku hluku, ochranu ovzduší a na možné negativní dopady na životní prostředí, veřejné zdraví a pohodu bydlení související s budoucím využitím návrhové plochy. Plochy ÚP (včetně nové návrhové plochy) budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití.

SEA vyhodnocení bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení změny územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu Z4 ÚP bylo uvedeno, jak byly do návrhu změny ÚP zapracovány podmínky a opatření navržené v SEA vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z přílohy č. 8 (části II.) stavebního zákona, která udává strukturu a obsah odůvodnění územního plánu.

OŽP důrazně upozorňuje, že zpracováním SEA vyhodnocení na úrovni podrobnosti územního plánu není v žádném případě dotčena povinnost investorů, resp. oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které budou v dané ploše v případě jejího vymezení připravovány/umístovány, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování konkrétních záměrů.

#### **d) Další požadavky na vypracování návrhu změny územně plánovací dokumentace**

Bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce (vč. úpravy vymezení již realizované dopravní a technické infrastruktury). Nepředpokládá žádné vymezování či zpřesňování ploch a koridorů přebíraných se Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje či Politiky územního rozvoje ČR, a to z toho důvodu, že sesouladení s těmito dokumenty bylo již řešeno předchozí změnou č. 3 ÚP.

Společné jednání a veřejné projednání návrhu změny může být sloučeno.

Skladba výkresů v dokumentaci úplného znění bude odpovídat skladbě výkresové části měněného územního plánu a požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Měřítko výkresů 1: 5000 případně měřítko 1: 10000.

Změna bude provedena v souladu s jednotným standardem a bude odfotografována kontrolním nástrojem, textová část bude odevzdána ve formátu \*. docx. Změna bude před vydáním doplněna o kladný ETL protokol prokazující soulad s aktuální podobou standardu územních plánů.

Změna bude předána v elektronické podobě pro společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1 vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 3 vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 3 vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny s promítnutím změn.

*Zastupitelstvo obce Měnín schválilo na zasedání zastupitelstva 3/2026 konaného 23. 4. 2026 usnesením č. 18.v souladu s ustanovením § 111 odst.3) zákona č. 283/2021 Sb. – stavební zákon, zadání změny č. 4 územního plánu Měnín.*