

VÁŠ DOPIS Č. J.: - Dle rozdělovníku
ZE DNE: 22.04.2020
NAŠE Č. J.: MMB/0168114/2020
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/0168114/2020

VYŘIZUJE: Mgr. Viktor Poledník
TELEFON: +420 542 174 153
E-MAIL: polednik.viktor@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn

DATUM: 21.09.2020
POČET LISTŮ: 04

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – k. ú. Horní Heršpice, ul. Bednářova

Odbor územního plánování rozvoje a Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemcích parc. č. 1117/2 a 1088, k.ú. Horní Heršpice, která spočívá v úpravě vzájemných hranic funkčních ploch – nestavební-volné návrhové plochy krajinné zeleně K s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KR (krajinná zeleň rekreační) a stavební stabilizované plochy bydlení B s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC (bydlení čisté). Jako důvody pro provedení úpravy směrné části ÚPmB bylo uvedeno:

- navazující území jižním směrem je využito jako zahrady rodinných domů sloužící pro rekreaci a zahradničení zde bydlících obyvatel, současně je zde realizována částečně zástavba „v druhé řadě“, případně přístavby do dvorních traktů, a další doplňkové stavby,
- stávající území tvoří urbanistický homogenní celek uvnitř zastavěného území města Brna,
- záměrem je využití části předmětných pozemků v souladu s funkcí bydlení, způsobem obdobným v daném území,
- předmětné části pozemků neplní funkci veřejnosti přístupné rekreační krajinné zeleně, naopak ze své povahy slouží výhradně potřebám dotčené plochy pro bydlení a jejím obyvatelům,
- pozemky jsou napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, čímž je naplněna podmínka na hospodárné využití zastavěného území spočívající mimo jiné v jejich řádné obslužnosti,
- provedení předmětné úpravy směrné části ÚPmB neznemožní prostupnost území, zůstane zachován smysl a účel plochy krajinné zeleně KR, a nebude tak nijak omezena možnost využití/realizovatelnost návrhové plochy pro zeleň,
- provedením předmětné úpravy směrné části ÚPmB nedojde k podstatné změně uspořádání území, naopak dojde k přiznání faktického stavu v území se zachováním vzájemné proporce ploch ÚPmB.

OÚPR MMB rozhodl o provedení úpravy směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.4. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 9/20 MČ Brno-jih, k. ú. Horní Heršpice, parc. č. 1117/2 a 1088

**Úprava vzájemných hranic návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KR (krajinná zeleň rekreační) a stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC (bydlení čisté)
Ul. Bednářova**

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 1).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části, či zda musí dojít k procesu změny ÚPmB. Při posouzení požadované úpravy hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platné územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK, ÚPmB) a územně plánovacích podkladů (ÚAP města Brna),
- skutečné využití území,
- vlastnické vztahy,
- funkční a provozní vazby, terénní reliéf,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází:

- parc. č. 1172, k.ú. Horní Heršpice, v návrhové ploše krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KR – plochy krajinné zeleně rekreační,
- parc. č. 1088, k. ú. Horní Heršpice, zčásti ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení a zčásti v návrhové ploše krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KR – plochy krajinné zeleně rekreační.

Pozemky s prověřovanou úpravou směrné části ÚPmB jsou:

- dle ÚAP města Brna vedeny jako plochy, které jsou aktuálně využívány pro bydlení, nejsou zde evidovány hodnoty v území,
- jsou jednotlivě ve vlastnictví žadatelů,
- nejsou dotčeny záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK), pozemky nejsou dotčeny VPS či VPO, není zde ani připravovaným ÚPmB navržena VPS či VPO, plocha není dotčena vedením ÚSES,
- jsou samostatně (každý zvlášť) oploceny, a tvoří tak jednotný celek se stávajícími pozemky s RD,
- rozsah úpravy je oproti stávajícímu stavu nepatrný (plocha KR je cca 21 000 m² a navrhovaná úprava je v rozsahu cca 1 000 m²),
- dne 3. 7. 2020 bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, č.j. MMB/0258278/2020, které shledalo dělení pozemku p.č. 1088 přípustným,
- jedná se o území stabilizované, nikoli přestavbové, v dosahu dopravní a technické infrastruktury.

Požizovatel také posoudil důvody uvedené žadatelem:

- Navazující území jižním směrem je využito jako zahrady rodinných domů sloužící pro rekreaci a zahradničení zde bydlících obyvatel, současně je zde realizována částečně zástavba „v druhé řadě“, případně přístavby do dvorních traktů, a další doplňkové stavby.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území.
- Stávající území tvoří urbanistický homogenní celek uvnitř zastavěného území města Brna.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území.
- Naším záměrem je využití části našich pozemků v souladu s funkcí bydlení, způsobem obdobným v daném území.
Důvod lze považovat za akceptovatelný, protože plocha BC je určena pro „bydlení čisté“, tzn. ÚPmB z pohledu funkčního využití nevytváří v území podmínky pro zhoršení kvality prostředí či pohody bydlení zde bydlících obyvatel; případné stavební záměry budou podléhat posouzení jejich přípustnosti orgánem územního plánování, jakožto dotčeného orgánu.
- Předmětné části pozemků neplní funkci veřejnosti přístupné rekreační krajinné zeleně, naopak ze své povahy slouží výhradně potřebám dotčené plochy pro bydlení a jejím obyvatelům.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území ověřený v ÚAP města Brna, pozemky jsou samostatně jednotlivě oploceny, a tudíž slouží jako zázemí pozemků s RD.

- Pozemky jsou napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, čímž je naplněna podmínka na hospodárné využití zastavěného území spočívající mimo jiné v jejich řádné obslužnosti.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území. Případné stavební záměry budou podléhat ve správních řízeních o umístění a povolení povinnosti zajištění adekvátního DI a TI napojení.
- Provedení předmětné úpravy směrné části ÚPmB neznemožní prostupnost území, zůstane zachován smysl a účel plochy krajinné zeleně KR, a nebude tak nijak omezena možnost využití/realizovatelnost návrhové plochy pro zeleň.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území. „Zbylá část“ dotčených pozemků bude nadále součástí ploch nestavebních, a proto nebude znemožněna realizace budoucí zeleně včetně dosažení její budoucí prostupnosti. Územní podmínky tedy nebudou předmětnou úpravou ÚPmB změněny. Cílový stav bude možno dosáhnout.
- Provedením předmětné úpravy směrné části ÚPmB nedojde k podstatné změně uspořádání území, naopak dojde k přiznání faktického stavu v území se zachováním vzájemné proporce ploch ÚPmB.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území.

Dle čl. 4. 4. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), nejsou vzájemné hranice stabilizovaných ploch a jejich hranice s návrhovými plochami vymezeny závazně a je možno je přiměřeně zpřesňovat úpravami, vycházejícími z vlastností funkčních ploch nepostižitelných v podrobnosti územního plánu města (vlastnických hranic, terénní konfigurace, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a inž. sítí apod.), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

Prověřovaná úprava hranic funkčních ploch logicky vymezuje hranici funkčních ploch podle funkčních a provozních vazeb, skutečného využití pozemků, vlastnických vztahů i terénního reliéfu.

Rozsah požadované úpravy je cca 1 000 m². S ohledem na minimální rozlohu ploch vymezovaných v územním plánu dle § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a vzhledem k velikosti dotčených ploch (viz výše) i na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že požadovaná úprava nemění koncepci územního plánu, pouze ji zpřesňuje na základě skutečností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ v rámci principů dobré správy. V tomto případě MČ zaslala svým dopisem MCBJIH/04217/2020 ze dne 10. 6. 2020 svůj nesouhlas s navrženou úpravou vzájemných hranic výše uvedených ploch bez uvedení jakýchkoli skutečností svědčících proti, tj. jednalo se o prostý nesouhlas bez odůvodnění.

Požizovatel v zájmu ochrany veřejných zájmů a s ohledem na soukromý zájem provedl důkladné posouzení všech rozhodných, výše popsaných skutečností a dospěl k závěru, že v předmětném území není, viz odůvodnění výše uvedené, evidován žádný veřejný zájem na zachování nezměněných vzájemných hranic předmětných ploch, ani není navržen záměr ve veřejném zájmu, jehož realizace by provedením předmětné úpravy ÚPmB měla být ztížena, ohrožena či přímo znemožněna.

Požizovatel tedy konstatuje, že nenašel územně plánovací důvody ani jiné důvody, které by svědčily proti provedení předmětné úpravy ÚPmB, či by jinak upřednostňovaly konkrétní veřejný zájem nad soukromým.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl, jak výše uvedeno.

Pro úplnost ještě uvádíme, že přílohou úpravy směrné části ÚPmB je výřez z ÚPmB z výkresu Plán využití území v měřítku 1:5000, který vzhledem k měřítku nejprůkazněji znázorňuje urbanistickou koncepci v podrobnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Příslušná úprava směrné části ÚPmB však bude promítnuta i do ostatních dotčených výkresů grafické části ÚPmB.

S pozdravem

Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

PŘÍLOHY: výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

ROZDĚLOVNÍK:



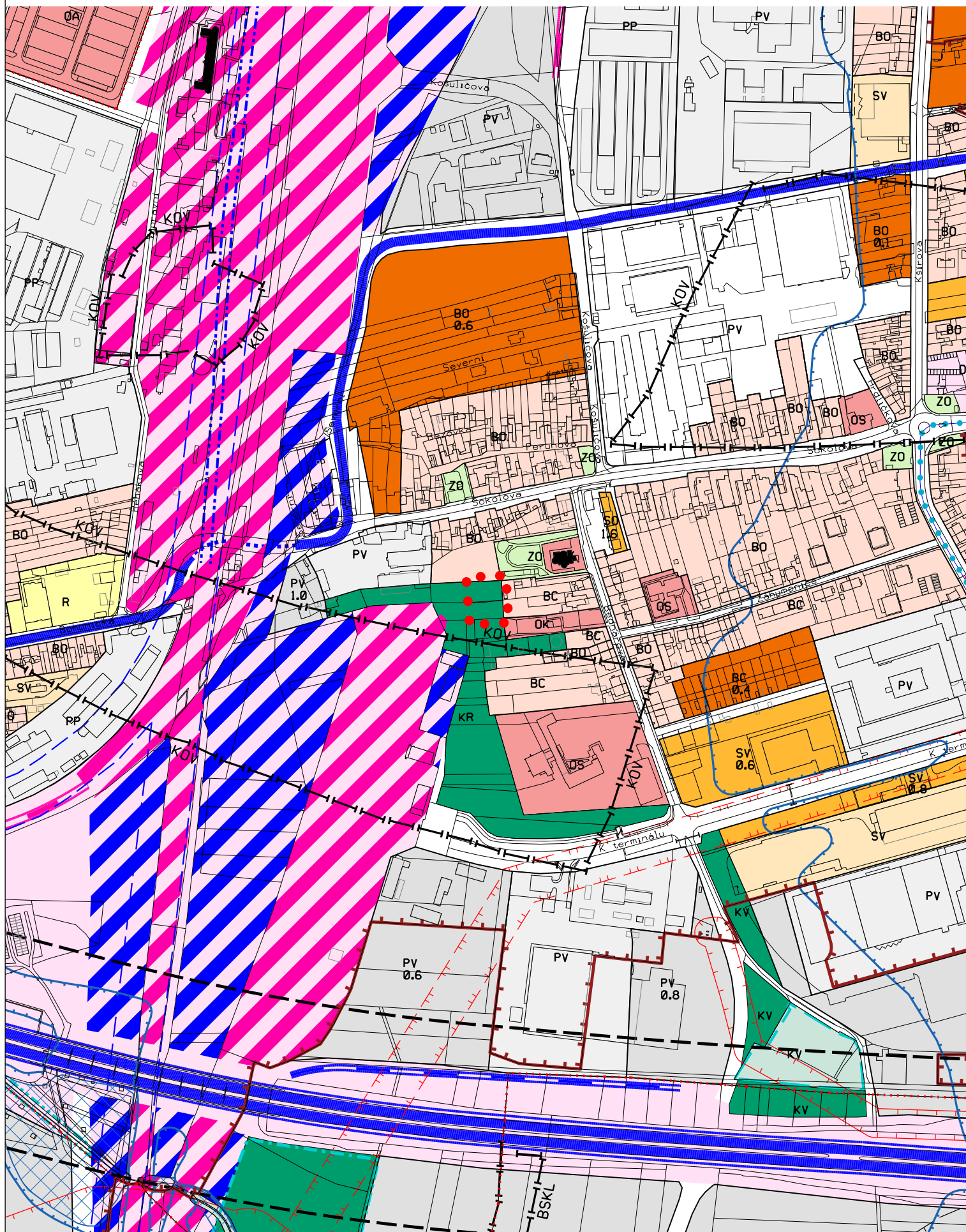
NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-jih - starosta, Stavební úřad, Mariánská nám. 13, 617 00 Brno, ID: xphb8g8

OÚPR: Mgr.Poledník, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. arch. Humpolíková, Ing. Křikavová, sektor 4 (Ing. arch. Kvapilová, Ing. arch. Syptáková), Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

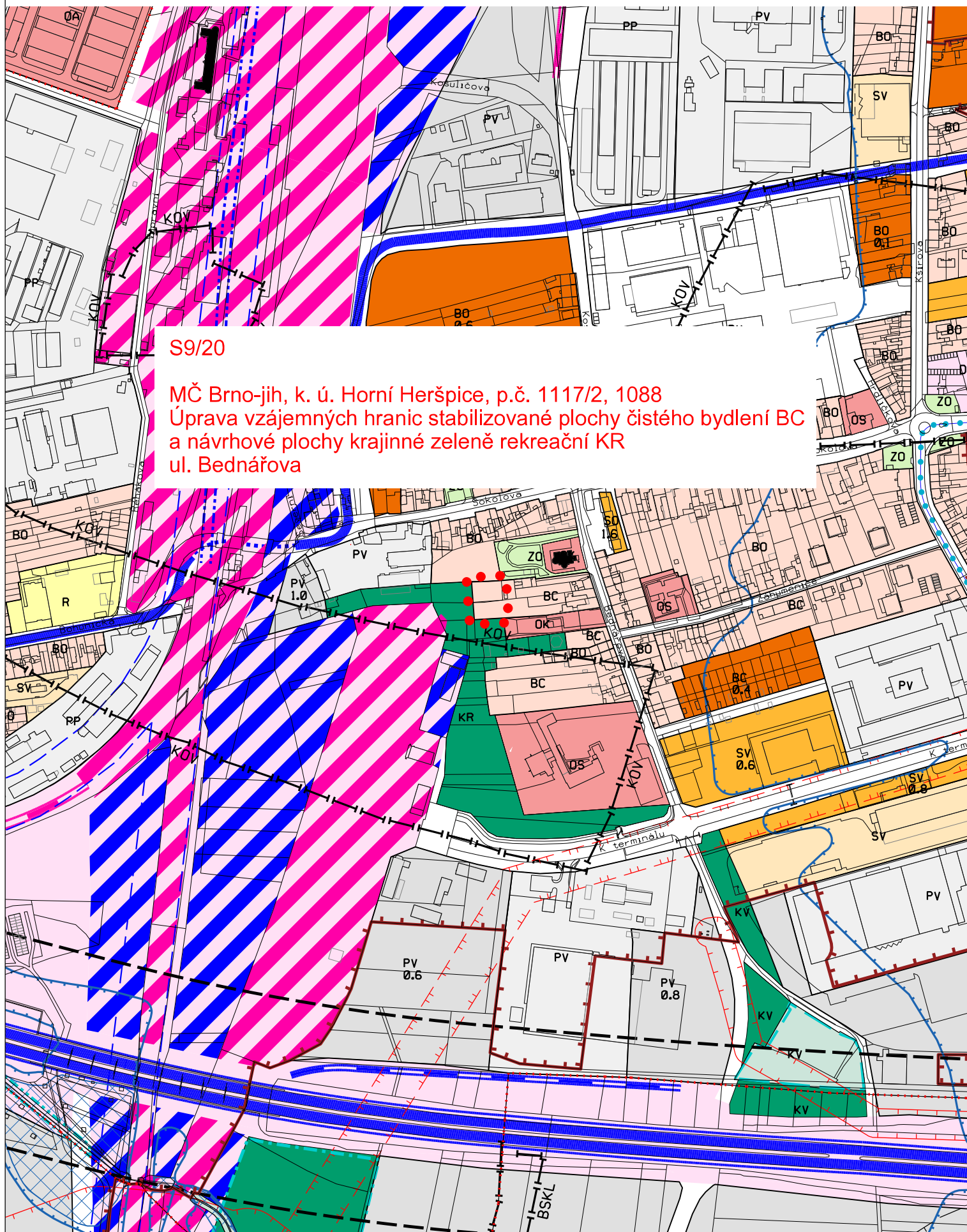
••••• vymezení řešeného území

původní stav



Územní plán města Brna platný k 17. 6. 2020
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S9/20

MČ Brno-jih, k. ú. Horní Heršpice, p.č. 1117/2, 1088
 Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy čistého bydlení BC
 a návrhové plochy krajinné zeleně rekreační KR
 ul. Bednářova