

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 06.02.2019
NAŠE Č. J.: MMB/0058724/2019
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/0058724/2019

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn

DATUM: 01.03.2021
POČET LISTŮ: 04

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Havránkova

Odbor územního plánování a rozvoje a Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemku parc. č. 230/4, k. ú. Dolní Heršpice, při ulici Havránkova, která spočívá v úpravě hranic návrhových funkčních ploch krajinné zeleně KV a smíšené plochy výroby a služeb SV. Důvodem žádosti je záměr na využití pozemku v souladu s regulativy pro plochy SV a ve vazbě na umístění pozemku v aktivní záplavové zóně – předpokládá se zřízení zpevněné plochy pro parkování osobních vozidel včetně možného umístění dočasné stavby – unimobuňky jako zázemí provozovny bazaru ojetých vozidel. Souběžně jste požádali o pořízení územní studie, která by prověřila požadovanou úpravu hranic funkčních ploch v ÚPmB s tím, že zajistíte pořízení studie na vlastní náklady.

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. 4.3. 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 2/21 MČ Brno-jih, k. ú. Dolní Heršpice, parc. č. 230/4

Úprava vzájemných hranic návrhové smíšené plochy výroby a služeb SV a návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV
Ul. Havránkova

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

Odůvodnění:

Při prověření požadované úpravy hranic funkčních ploch v ÚPmB OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platné územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK, ÚPmB), územně plánovacích podkladů (ÚAP města Brna, ÚS Havránkova – lokalita u Leskavy) a projednaného Návrhu připravovaného ÚPmB,
- skutečné využití území,
- vlastnické vztahy, funkční a provozní vazby,
- rozsah úpravy,
- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Řešené území je dotčeno **záměry ze ZÚR JMK** koridorem protipovodňové ochrany POP10. Koridor byl vymezen podle Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky a dále zpřesněn studií *Přírodě blízka*

protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (Aquatis 2015) - podle této dokumentace není pozemek záměrem ze ZUR dotčen.

Dle platného ÚPmB prochází napříč pozemkem parc. č. 230/4 hranice návrhových funkčních ploch - plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné (část pozemku o výměře 550 m²) a smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SV – smíšené plochy výroby a služeb s indexem podlažní plochy 1,5 (část pozemku o výměře 243 m²).

Dle projednaného Návrhu připravovaného ÚPmB se pozemek nachází v ploše přestavby – v ploše smíšené obytné C s rezidenční nízkopodlažní zástavbou a výškovou úrovní 2. Pozemek již není dotčen návrhem protipovodňových opatření ani souvisejícími veřejně prospěšnými stavbami.

Dle ÚAP města Brna 2020:

- Dle výkresu současného *Využití území* pozemek leží v plochách zemědělského půdního fondu.
- Dle výkresu *Hodnoty území* se pozemek nachází v oblasti ZPF s I. a II. tř. ochrany (2.56.00).
- Dle výkresu *Limity využití území* je pozemek v aktivní zóně záplavového území a bezpečnostním pásmu VTL, částečně v pásmu hygienické ochrany.
- Dle výkresu *Záměry v území* jsou na pozemku evidována protipovodňová opatření PPO01.
- Dle *Problémového výkresu* je pozemek součástí strategické oblasti Nová čtvrť Přízřenice.

Dle čl. 4. 3. a čl. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schváleného veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu. Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána a pořizovatel schválí její využití jako územně plánovacího podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

OÚPR MMB v tomto případě **pořídil Územní studii** (dále jen „ÚS“) **Havránkova – lokalita u Leskavy** v souladu s §30 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zpracovatelem studie byla Ing. arch. Šimečková. Studie byla zpracována dle Zadání vypracovaného pořizovatelem a vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 16. 9. do 16. 11. 2020 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání byla ke studii doručena připomínka MČ Brno-jih, která odkazovala na usnesení Rada MČ (dále jen „RMČ“) Brno-jih ze dne 26. 7. 2017, ve kterém RMČ nesouhlasila se změnou funkčního využití části pozemku parc. č. 230/4, k. ú. Dolní Heršpice, z plochy nestavební krajinné zeleně na plochu stavební smíšenou.

Pořizovatel posoudil úpravu směrné části ÚPmB ve vazbě na podrobné prověření v ÚS Havránkova – lokalita U Leskavy z následujících hledisek:

- Předmětná část pozemku parc. č. 230/4 v ploše KV, která je úpravou zahrnuta do plochy SV, tvoří logický celek se stavební plochou SV podél ulice Havránkova, jak z hlediska vlastnických vztahů, tak provozních vazeb – zbylá část pozemku parc. č. 230/4, která je dle platného ÚPmB již v ploše SV zahrnuta, je samostatně nevyužitelná.

Důvod je akceptovatelný, vychází z celkové koncepce ÚPmB na oboustrannou obestavbu ulice Havránkovy a z vlastností ploch nepostižitelných v podrobnosti ÚPmB (vlastnické hranice, vymezení pozemků v Katastru nemovitostí, obslužnost jednotlivých pozemků)

- Záměrem žadatele je využití pozemku v souladu s regulativy pro plochy SV s tím, že případná výstavba bude realizována po etapách ve vazbě na realizaci protipovodňových opatření.¹
Důvod je akceptovatelný, vychází z celkové koncepce ÚPmB na oboustrannou obestavbu ulice Havránkovy a reaguje na postup prací při přípravě realizace protipovodňových opatření.
- Pozemek je zčásti součástí návrhové plochy SV při stávající komunikaci, která předpokládá obestavbu západní strany ulice Havránkovy; navrhovaná úprava nemění koncepci ÚPmB, pouze upravuje schematického vedení hranice funkčních ploch na hranice pozemku dle KN (dle vlastnických vztahů).
Důvod je akceptovatelný, vychází z celkové koncepce ÚPmB na oboustrannou obestavbu ulice Havránkovy a z vlastností ploch nepostižitelných v podrobnosti ÚPmB (vlastnické hranice, vymezení pozemků v Katastru nemovitostí)
- Pozemek je možno napojit na dopravní a technickou infrastrukturu, čímž je naplněna podmínka na hospodárné využití území spočívající mimo jiné v řádné obslužnosti jednotlivých pozemků
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území. V ulici Havránkova je zatím jednostranně obestavěná stávající komunikace, která bude efektivněji využita.
- Předmětná část pozemku parc. č. 230/4 neplní funkci veřejnosti přístupné krajinné zeleně – pozemek je v majetku soukromého vlastníka, je oplocen, jsou na něm vysázeny ovocné stromy a byl dosud využíván jako zahrada.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území a vlastnické vztahy.
- Provedení předmětné úpravy směrné části ÚPmB neznamená snížení prostupnosti území, zůstane zachován smysl a účel plochy krajinné zeleně KV v platném ÚPmB, a nebude tak nijak omezena možnost využití/realizovatelnost návrhové plochy pro zeleň.
Důvod je akceptovatelný, jelikož je opřen o aktuální stav v území a vlastnické vztahy. Podél Leskavy zůstává dostatečně široký prostor pro případnou realizaci koridoru krajinné zeleně, cílový stav bude možno dosáhnout.
- Úpravou nedojde k omezení budoucího využití pozemků, neboť v Návrhu připravovaného ÚPmB je předmětný pozemek rovněž zahrnut do plochy smíšené obytné C (nahrazuje plochu SV v platném ÚPmB), určení celého pozemku jako stavebního bylo již jednou prověřeno komplexní změnou ÚPmB Aktualizace ÚPmB.
Důvod je akceptovatelný, přestože se nejedná o platné územně plánovací dokumentace, ale lze je podkládat o relevantní odborný podklad pro rozhodnutí správního orgánu.
- Provedením předmětné úpravy směrné části ÚPmB nedojde k podstatné změně uspořádání území, zůstanou zachovány vzájemné proporce ploch ÚPmB - týká se celkem posunu rozhraní ploch o 549,8m². přičemž zvětšení plochy SV (původně 20 590 m²) činí 2,6% celkové výměry plochy, úbytek plochy KV (původně 10 548 m²) činí jen 5,1% celkové výměry plochy.
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. Prověřovaná úprava hranic funkčních ploch logicky vymezuje hranici funkčních ploch podle vlastnických vztahů a provozních vazeb – jedná se o pozemek ve společném oplocení.
Důvod je akceptovatelný, vychází z vlastností funkčních ploch nepostižitelných v podrobnosti ÚPmB.

¹ V rámci pořízení územní studie ani provedení úpravy nebyl posuzován konkrétní záměr žadatele z hlediska souladu s platným ÚPmB – předmětem posouzení bylo funkční sjednocení pozemku rozděleného schematicky na stavební a nestavební část a vytvoření podmínek pro využití pozemku ve vazbě na celkovou koncepci ÚPmB, vymezení pozemku v katastru nemovitostí, vlastnické vztahy, limity vyplývající z územně plánovacích dokumentací a podklad atd.

- 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 nesouhlasila s navrženou úpravou vzájemných hranic výše uvedených ploch bez uvedení jakýchkoli skutečností svědčících proti, tj. jednalo se o prostý nesouhlas bez odůvodnění. Pořizovatel 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 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. Pořizovatel 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, proto OÚPR MMB v tomto případě názor MČ nerespektoval.

Důvod je akceptovatelný, vychází z posouzení cílů a úkolů územního plánování, zejména vyváženosti veřejných a soukromých zájmů.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil návrh úpravy vzájemných hranic funkčních ploch SV-návrh a KV-návrh zpracovaný v územní studii a dospěl k závěru, že předmětná dílčí úprava vzájemných hranic funkčních ploch nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelné využití a prostorové uspořádání, soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území atd. Navržená úprava hranic funkčních ploch reaguje na konkrétní podmínky a skutečnosti a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dne 8. 2. 2021 dle § 25 stavebního zákona využití „Územní studie Havránkova – lokalita U Leskavy“ (zprac. Ing. Arch. Šimečková, 08/2020) jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB. Studie byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti ILAS. **Následně 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 o provedení úpravy směrné části ÚPmB spočívající v úpravě hranic funkčních ploch SV-návrh a KV-návrh v rozsahu uvedeném v příloze.**

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.

Dále uvádíme, že předmětná úprava směrné části ÚPmB nenahrazuje posouzení souladu záměru žadatele s platným ÚPmB – úprava hranic pouze zpřesnila vymezení funkčních ploch na základě podrobnějšího prověření v územní studii.

S pozdravem

Ing. arch. Pavla Pannová

vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

MĚSTO MĚSTA BRNA
Úřad územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
Česká republika

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

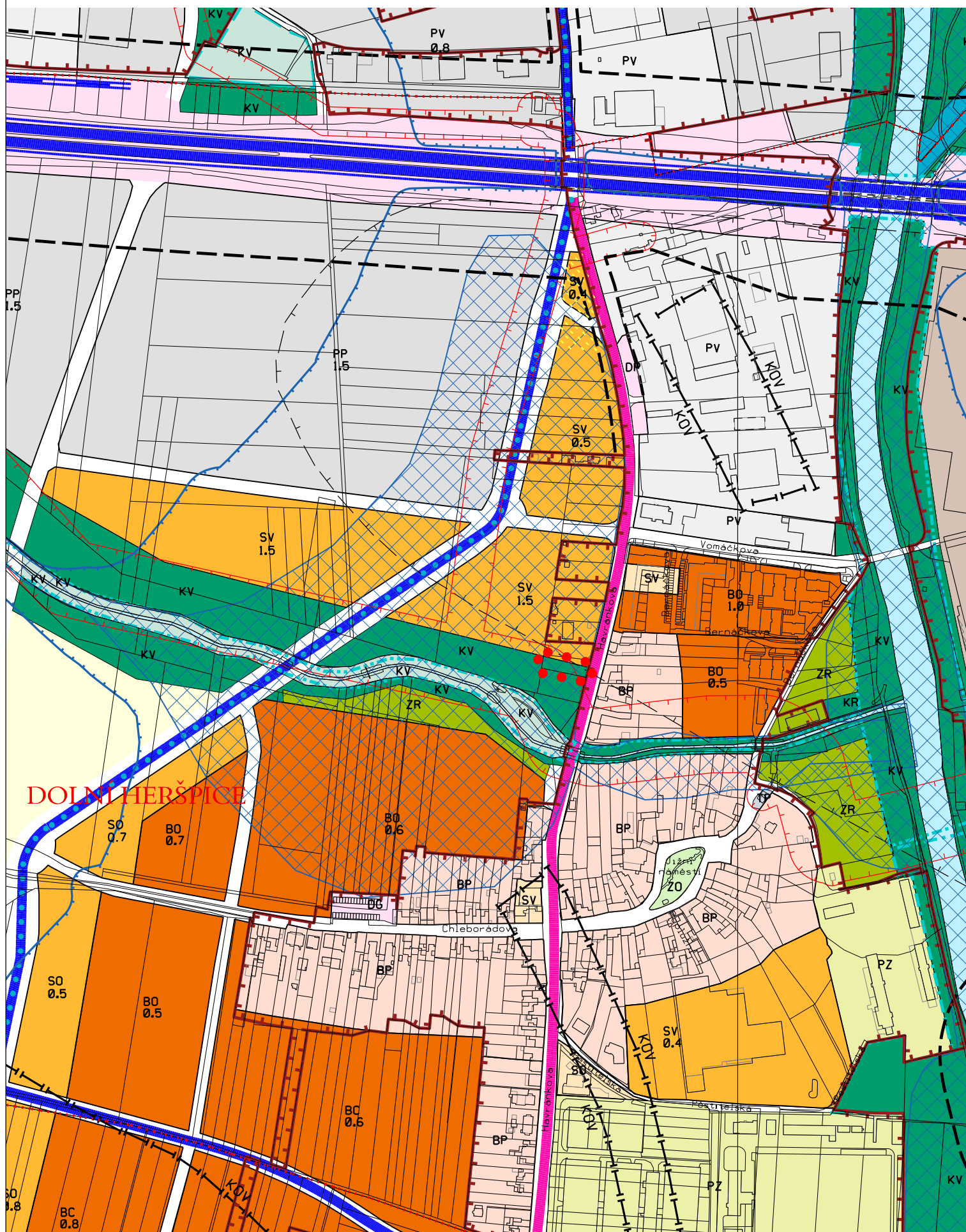
NA VĚDOMÍ:

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

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

..... vymezení řešeného území

původní stav



Územní plán města Brna platný k 28. 1. 2021

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

S2/21

MČ Brno-jih, k. ú. Dolní Heršpice, parc. č. 230/4
Úprava vzájemných hranic návrhové smíšené plochy výroby a služeb SV
a návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV
Ul. Havránkova

DOLNÍ HERŠPICE