



VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBOR/81/2022
SPIS. ZN.:
VYŘIZUJE: Ing. Vlasta Kalinová
TEL.: 725 914 712, 541 237 257
E-MAIL: tajemnik@oresin.brno.cz
DATUM: 2022-01-24

Statutární město Brno
Vážená paní primátorka města Brna
JUDr. Markéta Vaňková
Nová radnice 196/1
602 00 Brno-město

V Brně dne 24.01. 2022

Vážená paní primátorko,

územní plán (dále jen „ÚP“) je jediným nástrojem, který samospráva má, aby jím určovala rozvoj a budoucí podobu svého města.

Mám velké obavy, že předkládaný návrh je nekvalitně připraven, je nejednoznačný a otevírá prostor pro netransparentnost. Stávajícím obyvatelům města ve všech jeho částech nedává žádné záruky, že nedojde k dramatickému zhoršení kvality prostředí, jejich pohody bydlení.

Proto jsem si kladl otázky a konzultoval je s odborníky na územní plánování.

Vážená paní primátorko, jsem si jist, že pravdivé odpovědi na následující otázky i Vás přesvědčí, že mé výhrady jsou skutečné a pravdivé a je lepší návrh ÚP (dále jen „NÚP“) v předkládané podobě neschvalovat. Město vystavuje enormním ekonomickým rizikům a občanům nepřináší žádnou jistotu, že bude zachována jejich pohoda bydlení a investorům nepřináší žádnou jistotu, že budou schopni realizovat zamýšlené projekty.

Koncepční otázky:

- 1) Vystavuje se SMB riziku, že bude bez platného ÚP v případě, že projednávaný NÚP se vrátí s upravenými pokyny?
- 2) Na jaké řádně samosprávou SMB projednané a schválené strategii je ÚP vystavěn?
- 3) Umožňuje návrh regulace obsažený v návrhu územního plánu Brna, při zohlednění rozumného přístupu, navýšení rozsahu zastavěnosti již zastavěných ploch ve městě Brně nad míru, kterou umožňuje stávající územní plán a navrhovaná infrastruktura?
3a) V případě kladné odpovědi, zohledňuje dostatečně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území („VVURÚ“) NÚP plánu rozumně očekávatelný nárůst zátěže zastavěného území jeho intenzivnějším využitím?
- 4) Je možné návrh územního plánu hodnotit jako nástroj obsahující přiměřenou a nediskriminační veřejnoprávní regulaci, pokud svým obsahem má odpovídat požadavkům populační prognózy, že k roku 2066 bude stav fakticky bydlícího obyvatelstva 464 tis. obyvatel, tj. o cca 60 tisíc obyvatel vyšší než dnes? Dle VVURÚ je potenciál návrhových ploch až 155 tis. obyvatel, a to je potenciální navýšení počtu obyvatel bez započtení změny regulace zastavěných ploch.
- 5) Odpovídá návrh dopravní a technické infrastruktury v návrhu územního plánu potenciálnímu nárůstu počtu fakticky bydlícího obyvatelstva, jak uvádí VVURÚ až o 158 tis. obyvatel?
- 6) Počítá se ve VVURÚ návrhu územního plánu Brna s nejhorší rozumnou variantou nárůstu počtu obyvatel s ohledem na navrženou regulaci? resp. individualizovaně? Počítá Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území např. v případě městské části Brno-Ořešín s nejhorší rozumnou variantou nárůstu počtu obyvatel zohledňující regulaci zastavěných a zastavitelných ploch v územním plánu pro tuto městskou část?
- 7) Vystavuje se město riziku náhrad a finančních kompenzací v případě, že ihned po vydání ÚP zahájí proces jeho změny v podobě zpřísnění přijaté regulace?

- 8) Jsou správně vyhodnoceny dopady územního rozvoje lokalit východně a severovýchodně za podjezdem tratě č. 250 v úseku Brno hl. n. - Česká v ulici Jandáskova na referenční cíle VVURÚ? (rozvojové plochy Ořešín Or1,Or2,Or3 a Or4, rozvojové plochy Jehnic Je2 a Je3 včetně rezervy B11 a MH 2 a rezervy B3 a průmyslové zóny na Mokré Hoře E/a2 a P/v4).
- 9) Jaký bude mít dopad chybné vyhodnocení územního rozvoje v této lokalitě na dopravní zátěž napojování komunikace 385 na rychlostní silnici 43 pro obyvatele měst a obcí Kuřim, Tišnov, Hradčany, Čebín atd.... Jaký dopad to bude mít na obyvatele České?
- 10) Je tato předvídatelná situace řešena zanesením VPS pro náhradní propojení mimo ulici Jandáskovu?
- 11) Je NÚP v případě regulace jednotlivých ploch jednoznačný, předvídatelný a nediskriminační z hlediska budoucího využití území? Zachovává NÚP přiměřenou právní jistotu stávajících obyvatel stran zachování kvality prostředí a pohody bydlení?
- 12) Obsahuje návrh ÚP kalkulaci finančního vypořádání v cenách 2021 s majiteli pozemků, přes které jsou navrhovány VPS a VPO. Jaké mohou být požadavky na náhradu za omezení vlastnického práva dotčených majitelů?
- 13) Obsahuje VVURÚ vyhodnocení vlivu podmíněnosti realizace VPS či VPO pro rozvojové plochy? Obsahuje VVURÚ vyhodnocení rozvoje rozvojových ploch bez realizace VPS či VPO? Pokud nelze rozvíjet rozvojové plochy bez realizace VPS či VPO, je stanoven horizont do kdy se tak stane (etapovitost)? Pokud lze rozvíjet rozvojové plochy i bez VPS či VPO, proč jsou v NÚP zaneseny, a tak zvyšují finanční zátěž města? Nemůže tlak způsobený povinností realizovat VPS a VPO přinést městu ekonomické obtíže? Nemůže tento tlak vést k řešení jenž vyústí v masivní směny pozemků města v rozporu se zájmy MČ a v rozporu s dlouhodobými zájmy města?
- 14) Je zanesení institutu předkupního práva k pozemkům pro VPS či VPO a Veřejnou vybavenost koncepčně správně využito? Nemohly být využity jiné nástroje, jež by město méně finančně zatěžovaly?
- 15) Je jediný využitý regulativ pro rozvojové plochy – povinnost pořídit územní studie, dostatečný pro plánovaný koncepční rozvoj území?
- 16) Budou městem pořízené územní studie pro rozvoj území závazné?

Legislativní otázky:

- 1) Obsahuje návrh územního plánu prvky, jež podrobností nenáleží do územního plánu? (jako např. mocnost zeminy pro zelené patro v cm, uliční čáry, bytový dům malého rozsahu, vila atd.). Nemohou být při soudním přezkumu tato ustanovení zrušena? Jaký dopad by jejich zrušení soudem mělo pro celkovou koncepci NÚP?
- 2) Stanoví návrh ÚP předvídatelná objektivní kritéria pro povolování výškových dominant v jednotlivých výškových úrovních zástavby?
- 3) Obsahuje návrh ÚP prvky urbanismu, jež by definovaly žádoucí budoucí podobu zástavby?
- 4) Obsahuje NÚP omezení, jež by limitovala zahušťování zástavby nad přípustnou míru? Definuje NÚP, co to je přípustná míra zatížení území?
- 5) Definuje NÚP nepřiměřenost zástavby?
- 6) Je regulativ určující napojení nemovitostí na veřejnou komunikaci v souladu s judikaturou KS v Brně?
- 7) Pokud jsou dle stávající úpravy plochy označeny jako stabilizované – nestavební, není možno jejich zahrnutí v návrhu ÚP do ploch stabilizovaných stavebních označit jako nezákonnou skrytou změnu ÚP?
- 8) Je v NÚP správně vymezena hranice zastavěného území? (např. v k.ú. Ořešín, v k.ú. Soběšice atd ...)
- 9) Je výroková část NÚP jednoznačná a nekonfliktní s jinými částmi NÚP? Např. neexistuje rozpor mezi obecnými regulativy a regulativy obsaženými v kartách lokalit?
- 10) Obsahují karty lokalit jednoznačná závazná kritéria rozvoje plochy, urbanismu atd.?
- 11) Neobsahuje odůvodnění NÚP něco, co by mělo být regulativy, jež jsou však neuplatnitelné, neboť by měly být součástí výroku?

Konkrétní otázky:

- 1) Umožňuje návrh ÚP výstavbu/přestavbu řadových i samostatně stojících rodinných domů na bytové domy? Byla tato skutečnost projednána a odsouhlasena s MČ? Byla tato skutečnost řádně vyhodnocena?

- 2) Umožňuje návrh ÚP výstavbu nových bytových domů ve stávajících zahradách rodinných domů tzv. v druhých řadách? Byla tato skutečnost řádně vyhodnocena?
- 3) Je: „Podpůrné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území“ dostatečné, aby zabránilo stavebním excesům? Obsahuje NÚP definici toho, co to je přirozené zohlednění? Obsahuje NÚP definici toho, co to je specifikum konkrétní části? Jestliže NÚP neobsahuje popis charakteru území, kdo bude vyhodnocovat tyto vágní termíny? Dává tato situace právní jistotu jak stavebníkům, tak občanům?
- 4) Je regulativ: “Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území” dostatečný, jednoznačný a předvídatelný v aplikaci, aby zabránil stavebním excesům? Umožňuje zabránit realizaci nežádoucích záměrů tzv. salámovou metodou?
 - 4a) Nepovede takto zvolený regulativ k nesourodé zástavbě ve stejné funkční ploše, neboť velikosti disponibilních pozemků se odlišují?
- 5) Zajišťuje NÚP dostatečné zastoupení zeleně disponibilních pozemků ve funkčních plochách bydlení a plochách smíšených, tedy 30 % z celkového plošného zastoupení zeleně, z čehož pouze 30 % na rostlém terénu? Když i z této minimální plochy lze v odůvodnitelných případech uplatnit výjimku, kdy plošné zastoupení zeleně není potřeba dodržet?
- 6) Umožňují regulativy NÚP zástavbu významných doposud zelených vnitrobloků?
- 7) Obsahuje NÚP správné výškové koeficienty ve stabilizovaných plochách? např. areál bývalého podniku Lachema. Proč NÚP neakceptuje výškové koeficienty stávající zástavby? Obsahuje NÚP konkrétní definice charakteru dochované okolní zástavby, který nesmí být narušen?
- 8) Byly návrhy VPS a VPO konzultovány s MČ? Proč jsou často jsou voleny v rozporu se stanovisky městských částí, tak i neopodstatněně na nevhodných místech a neadekvátně tak zatěžují rozpočet města?
- 9) Neumožňuje NÚP zánik významných ploch městské zeleně tím, že je začleňuje do ploch umožňujících výstavbu, př. jsou Arboretum, Botanická zahrada, klášter na Starém Brně atd.?
- 10) Umožňuje jediná kategorie regulativu pro bydlení popsat různorodost celého města?
- 11) Umožňují zvolené regulativy zachování občanské vybavenosti v místech, kde je potřebná a kde ji vyžadují občané i městské části a tím naplnit cíle a úkoly územního plánování, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území?
- 12) Umožňuje NÚP proti vůli městské části a jejích obyvatel, aby nynější stabilizovaná plocha rekreace s hřišti, jež tam byly odnepaměti, byly zastavěny? Př. Královo Pole, Židenice....
- 13) Provedl zpracovatel správně VVURÚ (kapacitní zátěž technické infrastruktury např. komunikací či kanalizace) s ohledem na rozvolněné regulativy výstavby ve stabilizovaných plochách?
- 14) Je podle regulativů NÚP možno realizovat sporné záměry, jenž na základě stanoviska OÚSŘ MMB či OÚPSŘ JMK byly dle stávajícího ÚP zmařeny?

Příklady: Č.j. MMB/0335569/2020, nebo MMB/0096450/2018, MMB/0322924/2018,
 MMB/0513672/2018, MMB/0098928/2018, MMB/0500669/2018, MMB/0540027/2019,
 MMB/0443934/2019, MMB/0406297/2018, MMB/0495288/2018, MMB/0193662/2019,
 MMB/0404068/2018 atd....

S pozdravem.

Statutární město Brno
 Městská část Brno-Ořešín

.....
 Mgr. Jan Levíček
 Starosta městské části Brno-Ořešín