

A detailed, high-contrast black and white map of Brno, Czech Republic, showing the city's street grid, building footprints, and major landmarks. The map is oriented with North at the top.

A

Kancelář
architekta
města Brna

04 Funkční uspořádání města

Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
Územně analytické podklady 2020

Obsah

04.01	Základní hranice města	5
04.01.01	Zastavěné území	5
04.02	Využití území	5
04.02.01	Klasifikace.....	5
04.02.02	Bilance	7
04.03	Městská centra	9
04.03.01	Rozložení městských funkcí	10
04.03.02	Prostorové vztahy.....	10
04.03.03	Urbanismus a centralita městského prostoru	10
04.03.04	Vymezení a typologie center	10
04.04	Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ	10

Seznam obrázků

Obr. 1	Bilance vybraných ploch zeleně, ploch vodních a nevyužívaných v období 2008–2020	8
Obr. 2	Bilance vybraných stavebních ploch využití území v období 2008–2020	8
Obr. 3	Bilance ploch lesů a ZPF v období 2008–2020	9
Obr. 4	Bilance ploch zahrádek dle využití území v období 2008–2020	9

Seznam tabulek

Tab. 1	Rozloha zastavěného a nezastavěného území a % zastoupení k celkové rozloze správního území	13
Tab. 2	Charakteristika městských center v Brně	13

Seznam schémat

Schéma 04.01	Hranice zastavěného území – srovnání
Schéma 04.02	Městská centra

04.01 Základní hranice města

04.01.01 Zastavěné území

Zastavěné území v platném Územním plánu města Brna

Zastavěným územím je dle § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“), cit.: „... území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; ...“ ÚAP proto znázorňuje hranici zastavěného území tak, jak je vymezena v platném Územním plánu města Brna. Na celém správním území města byla hranice zastavěného území aktualizována k datu 23. 9. 2020, tj. k datu nabytí účinnosti Změn ÚPmB 2019 (viz Schéma 04.01). (Pozn.: Datum provedení aktualizace se odvozuje od data vydání katastrální mapy. Aktualizace zastavěného území byla provedena dne 30. 5. 2019. Z procesních ani technických důvodů nemůže být datum „provedení aktualizace zastavěného území“ shodné s datem „nabytí účinnosti opatření obecné povahy“ dokumentace. Datum provedení aktualizace je údajem důležitým pro kontrolu a možnost přezkumu.)

Hranice zastavěného území byla do Územního plánu města Brna (vydaného v roce 1994) doplněna dodatečně. Byla vymezena dle požadavků zákona č. 50/1976 Sb. (zrušen k 1. 1. 2007) odlišným postupem než vyžaduje současně platný stavební zákon.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném od 1. 7. 1998 do 1. 1. 2006, definoval současně zastavěné území obce jako jednu či více uzavřených obalových čar, které vychází z údajů katastru nemovitostí a zahrnují soubor:

- stavebních parcel (zastavěných ploch a nádvoří) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zřízeny (povoleny a kolaudovány),
- parcel zemědělských pozemků a vodních ploch obklopených výše uvedenými parcelami (parcely jiných zemědělských pozemků stejně jako lesních pozemků se do zastavěného území nezahrnují),
- parcel ostatních ploch; z nich dráhy, silnice a ostatní komunikace se do zastavěného území zahrnují pouze v případě, že jsou obklopeny výše uvedenými parcelami.

Při použití uvedeného algoritmu byla v ÚPmB rozloha zastavěného území výrazně menší, hranice obepínaly jednotlivá sídla mnohem těsněji. Rozloha zastavěného území činila 8 602 ha. Při celkové rozloze města Brna 23 018 ha zabíralo zastavěné území 37 %.

Aktualizace zastavěného území provedená Změnami ÚPmB 2019 (nabytá účinnosti 23. 09. 2020) ověřila celé správní území města.

Rozloha zastavěného území se touto úplnou aktualizací zvětšila na 10 064 ha, což je nárůst na 44 % z celkové rozlohy správního území města (viz Tab. 1).

Aktualizace hranice zastavěného území provedená Změnami ÚPmB 2019 správnost předchozího vymezení hranice nerevidovala a nezpochybnila (nadměrné přičlenění do zastavěného území nezredukovala, ač je dle nynějších principů nesprávné). Podle § 189 stavebního zákona, cit.: „*Za zastavěné území se považuje současně zastavěné území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v územním plánu obce ..., a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace. V případě pořízování a vydání jejich změny se zastavěné území aktualizuje podle tohoto zákona.*“ Rozsudek Nejvyššího správního soudu objasňuje, cit.: „*Změna územního plánu v souvislosti s aktualizací zastavěného území tedy nemusí (a zásadně nebude) pramenit ze zpochybnění správnosti a zákonnosti samotného prvotního vymezení zastavěného území územním plánem obce.*“

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu 9Ao 1/2010-87 ze dne 27. 5. 2010 byly zrušeny části ploch a vymezení návrhové trasy rychlostní komunikace R43 se všemi jejími objekty a souvisejícími částmi. Tím byl omezen rozsah platnosti ÚPmB – vzniklo tzv. bílé místo v územním plánu (územním plánem neřešené území), ve kterém není hranice zastavěného území vymezena.

Zastavěné území navržené v novém Územním plánu města Brna

Rozpracovaný nový Územní plán města Brna (v červnu 2020 byl jeho návrh představen na veřejném projednání) vymezuje hranici zastavěného území dle požadavků platného stavebního zákona. Rozloha zastavěného území v návrhu nového Územního plánu města Brna se oproti dosavadnímu ÚPmB příliš neliší. Činí 10 194 ha, což je 44 % z rozlohy celého správního území městě Brna.

Hranice zastavěného území je v návrhu nového Územního plánu města Brna vymezena dle algoritmu stanoveného v § 58 stavebního zákona:

- Na území obce lze vymezit více zastavěných území.
- Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel. Případně ji tvoří spojnice lomových bodů na hranici parcel, které jsou v terénu jednoznačně identifikovatelné.
- Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků.

- Do zastavěného území se dále zahrnují pozemky vně intravilánu, a to
 - a) zastavěné stavební pozemky (tzn. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří; a další pozemkové parcely, vždy tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, které jsou se stavebním pozemkem zpravidla pod společným oplocením),
 - b) stavební proluky (sensu lato: nezastavěný pozemek či pozemky, případně nezastavěné nároží, které jsou určeny k zastavění),
 - c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
 - d) ostatní veřejná prostranství (dle definice § 34 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, jsou jimi všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, bez ohledu na vlastnictví),
 - e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Navržené vymezení se opírá také o výklad z metodických pokynů „Vymezení zastavěného území“ (vydal: Ústav územního rozvoje, Ministerstvo pro místní rozvoj; druhé – aktualizované vydání; rok vydání: 2013) a „Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“ (vydal: Ústav územního rozvoje, Ministerstvo pro místní rozvoj; první vydání; rok vydání: 2014) a vychází i z Metodického sdělení ministerstva pro místní rozvoj ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ (vydán: 20. 9. 2016). Stavební zákon stanovuje algoritmus vymezení zastavěného území:

Hranice zástavby

Hranice zastavěného území vymezená v územním plánu (ať už v dosavadním ÚPmB či v návrhu nového ÚPmB) není identická se skutečnou hranicí zástavby. Do zastavěného území jsou zahrnuty i vybrané „nezastavěné“ pozemkové parcely (např. oplocené zahrady u rodinných domů). Začlenění nemovitostí do zastavěného území umožňuje stavebnímu úřadu, jiným správním úřadům, uživatelům území, a především stavebníkům využívat zjednodušené postupy řízení (např. územní souhlas, zjednodušené řízení o umístění stavby).

Intravilán

Intravilán je dle definice § 2 stavebního zákona, zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. (Nemá-li obec zastavěné území vymezeno územním plánem nebo samostatným postupem podle stavebního zákona, je zastavěným územím obce právě intravilán.) Pro srovnání: Ve vztahu k současné rozloze správního území města Brna zabírá intravilán jen 27 % z celkové rozlohy. (V roce 1966 byla ale celková rozloha správního území města podstatně menší. Teprve v roce 1971 se k městu připojily dříve samostatné obce Bosonohy,

Dvorska, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Soběšice a Žebětín a v roce 1980 Útěchov.)

04.02 Využití území

04.02.01 Klasifikace

Funkční využití území města sledované v rámci ÚAP

Obsahem je zpracování a vyhodnocení stávajícího využití města. Tento problémový blok je schopen, při založení (ÚAP 2008) a udržování systému (aktualizace 2010, 2012, 2014, 2016, 2020), nahradit Průzkumy a rozborů z hlediska aktuálního využití území. Pro město Brno jsou sledovány a hodnoceny všechny funkční složky.

Výchozím věcným podkladem pro zpracování této problematiky ÚAP (2008) byly:

- Územní generely městských funkcí (zpracované v roce 2002)
- Průzkumy a rozborů nového ÚPmB (zpracované v roce 2004)

Východiskem pro stanovení využití území města Brna pro potřeby ÚAP byly zpracované územní generely městských funkcí v roce 2002. Tyto poměrně rozsáhlé materiály podrobně mapovaly využití území všech funkčních typů na území města v podrobnosti jednotlivých parcel. Materiály byly časově vztaženy k roku 2002.

Zpracovány byly územní generely:

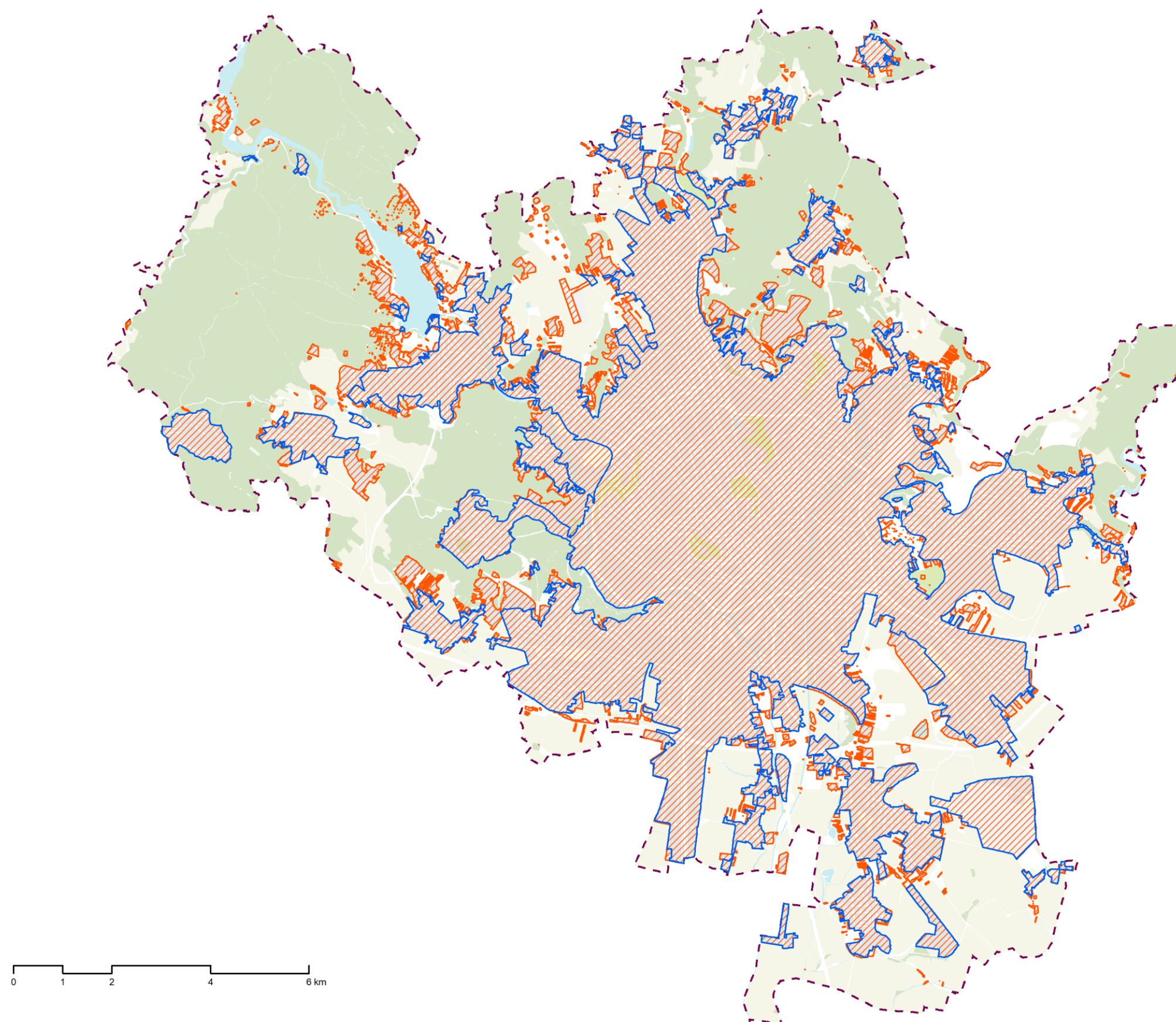
- Generel bydlení (vymezení ploch bydlení)
- Generel specifických funkcí (vymezení ploch občanské vybavenosti, ploch smíšených obchodních, ploch sportu a rekreace)
- Generel výroby (vymezení ploch výroby a skladování, ploch těžby, ploch technické vybavenosti, ploch smíšených výrobních)
- Generel dopravy (vymezení ploch dopravy)

Následně bylo pořizovatelem doplněno funkční využití města o plochy volné bez podrobnější funkční specifikace. Jednalo se o plochy zeleně, ZPF, urbánních lad a nezařazené.

Pro sledování funkčního využití území ÚAP v roce 2008 bylo potřeba územní generely převést do struktury funkčních ploch aktuálního územního plánu.

Grafický podklad z Průzkumů a rozborů pro nový územní plán města byl v rámci možností vycištěn, doplněn a aktualizován pro potřebu provedení základní bilance využití území města Brna 2008 a pro následné aktualizace ÚAP.

Schéma 04.01 Hranice zastavěného území - srovnání



-  Hranice zastavěného území platná do 23. 9. 2020
-  Hranice zastavěného území platná od 23. 9. 2020
-  Správní území města Brna

Zdroj: MMB OÚPR

V roce 2008 byla vytvořena struktura sledovaných funkčních ploch:

- Plochy bydlení
- Plochy smíšené
- Plochy výroby a skladování
- Plochy sportu a rekreace
- Plochy specifického vybavení
- Plochy veřejného vybavení
- Plochy hřbitovů
- Plochy dopravy
- Plochy veřejných prostranství – ZÁKOS
- Plochy komunikací a prostranství místního významu
- Plochy železnice
- Plochy segregované tramvaje
- Plochy technického vybavení
- Plochy těžby
- Plochy krajinné zeleně
- Plochy parků
- Plochy městské zeleně
- Plochy lesů
- Vodní plochy
- Plochy ZPF
- Plochy urbánních lad
- Plochy nevyužité
- Plochy zahrádek a zahrádkářských kolonií
- Plochy chatových kolonií

Plochy urbánních lad – neudržované nestavební plochy bez jasného funkčního využití, částečně pokryté náletovou zelení. V některých případech se jedná o plochy, na kterých je připravována výstavba.

Plochy nevyužité – plochy bez jasného funkčního využití, převážně plochy nevyužitých areálů a dříve stavebně využitých ploch.

Aktualizace funkčního využití území města pro potřeby ÚAP Brna 2008–2016

Aktualizováno bylo využití území města v založené struktuře funkčních ploch z roku 2008. Případné korekce a úpravy by porušily strukturu sledovaných funkčních ploch, a došlo by tak k přerušení dlouhodobě sledovaných časových řad.

Aktualizace využití území ÚAP byla provedena na základě:

- vyhodnocení využití území jednotlivými sektory OÚPR MMB,
- aktuálních mapových podkladů,
- aktuálních leteckých snímků,
- znalosti zpracovatele o využití území města Brna.

Nad využitím území z předcházející aktualizace ÚAP bylo vždy v roce aktualizace ÚAP na základě výše uvedených podkladů provedeno nové vymezení stávajících funkčních ploch ve městě.

Současně byly podrobeny analýze vybrané funkční složky, které vyhláška v rámci zpracování ÚAP požadovala nebo byly dle názoru zpracovatele podstatné pro sledování využití území města. Sledované plochy byly územně lokalizovány (v podrobnosti základního využití území) a byly provedeny jejich bilance.

Aktualizace funkčního využití města pro potřeby ÚAP Brna 2020

Aktualizace funkčního využití území města pro potřeby ÚAP Brna 2020 se musela vypořádat se dvěma základními problémy. První problém byl technického rázu a spočíval v nepřesné topologii plošných prvků a obecně nesystematicky založených datových prvcích ve Výkresu současného využití území ÚAP 2016. Tyto nesrovnalosti byly odhaleny během procesu převedení formátů podkladových vrstev do GIS. Druhý problém se týkal nesouladu vymezení a obsahu (typu) funkčních ploch v rámci ÚAP 2016 a funkčních ploch aktuálně platného ÚPmB. V případě obsahu (typu) funkčních ploch se jednalo o území, kde nedošlo k viditelným změnám využití v řádu desetiletí.

Zatímco první problém byl vyřešen specifickými automatizovanými nástroji GIS, u druhého problému se nabízelo více řešení:

1. editovat kompletně geometrii funkčních ploch ÚAP 2016 tak, aby odpovídala funkčním plochám aktuálně platného ÚPmB a aktualizovat všechny funkční plochy včetně dlouhodobě neodpovídajících,
2. geometrii funkčních ploch ÚAP 2016 ponechat a aktualizovat typ všech funkčních ploch včetně dlouhodobě neodpovídajících,
3. geometrii funkčních ploch ÚAP 2016 ponechat a aktualizovat vymezení a typ funkčních ploch výrazně se odlišujících od stavu v roce 2016 v důsledku nové změny v území.

Pro aktualizaci ÚAP 2020 byla zvolena možnost poslední (3.) z následujících důvodů. Stěžejním důvodem bylo narušení časových řad bilancí funkčních ploch v případě zvolení řešení 1. nebo 2. Došlo by tedy k mnohdy výrazným změnám velikosti funkčních ploch, které by však nevyplyvaly ze skutečných změn v území, ale z odlišné struktury vstupních dat a z aktualizace dlouhodobě nepřesně založených prvků. Další důvod souvisel s poměrem náročnosti a efektivity práce při zvolení variant 1. nebo 2. Významná časová náročnost by neměla kýžený efekt z toho důvodu, že aktuálně platný ÚPmB pozbude platnosti ke konci roku 2022, a tak je jisté, že v horizontu 1–2 let započne kompletní aktualizace ÚAP města Brna pro potřeby nového ÚP.

Vzhledem k absenci aktuálních územních generelů městských funkcí byl proveden terénní průzkum území (zajišťoval KAM v průběhu let 2018–2020), který sledoval a zpřesňoval statistická data o využití budov (zejména RUIAN). Výsledkem je datová sada v GIS, která obsahuje především informace o funkčním využití

budov a jejich podlažnosti. Pro aktualizaci funkčního využití města pro potřeby ÚAP Brna 2020 tak byly využity tyto podklady:

- Průzkum budov z let 2018–2020
- Letecký snímek města Brna 2020
- Aktuálně platný ÚPmB
- Katastrální mapa k 29. 4. 2020

V průběhu samotné aktualizace byly nejprve identifikovány funkční plochy s výrazně odlišnou funkcí v rámci ÚAP 2016 od skladby HPP funkcí budov v dané funkční ploše. Tyto funkční plochy byly s pomocí dalších podkladů prozkoumány a aktualizovány na současné využití takovým způsobem, aby byl, pokud možno, zajištěn soulad jak s obsahem, tak s geometrií plošných prvků aktuálně platného ÚPmB. Výsledkem je aktualizace současného stavu využití území, která pokrývá zásadní územní změny od roku 2016 a která zároveň umožňuje návaznost na časové řady bilancí založené v ÚAP od roku 2008. Z důvodu končící platnosti aktuálního ÚPmB v roce 2022 je zásadní pro příští aktualizaci ÚAP města Brna založit nový systém sledování aktuálního funkčního využití ploch, který zajistí kompatibilitu dat mezi ÚAP a ÚP jak z hlediska struktury založených prvků, tak z hlediska propojení sledovaných funkčních typů.

04.02.02 Bilance

Aktualizace ÚAP 2020 přestala sledovat rozpory využití v ÚPmB, ale soustředila se na vyhodnocení skutečného využití území na základě vstupních podkladů popsaných výše. Bilance jsou vždy vztaženy k předchozí aktualizaci ÚAP.

Z provedených bilancí stávajícího využití území města Brna 2008–2020 lze popsat vybrané trendy vývoje (graficky znázorněné viz Obr. 1, Obr. 2, Obr. 3, Obr. 4):

Plochy bydlení

- + 45 ha (2010)
- + 38 ha (2012)
- + 34 ha (2014)
- + 20 ha (2016)
- + 31 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k nárůstu ploch bydlení o 168 ha. V Brně převažuje zájem o výstavbu pro bydlení, což souvisí se stále vyšším nedostatkem bytů na trhu a neustálým růstem cen nemovitostí. Ve sledovaném období lze vidět postupný pokles výstavby, který je dán především nevhodnými návrhovými plochami v ÚPmB, které nejsou majetkově scelené nebo připravené pro budoucí výstavbu.

Plochy smíšené

- + 10 ha (2010)
- + 9 ha (2012)
- + 17 ha (2014)

- + 20 ha (2016)
- + 2 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k nárůstu ploch smíšených o 58 ha. Vysoké rozdíly mezi jednotlivými roky jsou dány nejednoznačnou definicí smíšených ploch. Ačkoliv mezi lety 2016–2020 došlo k nárůstu smíšených ploch pouze o 2 ha, výstavba smíšené městské zástavby nemusí nutně ubírat na intenzitě. Smíšenost funkcí je zřetelná především v přestavbách ve stávající zástavbě nebo přestavbách stávajících smíšených ploch. Interpretace nárůstu dle bilancí ploch tak musí brát na zřetel jistá omezení pramenů z měřítka sledovaného využití ploch a z posunu chápání pojmu smíšenosti v územně plánovací praxi.

Plochy výroby a skladování

- + 1 ha (2010)
- - 5 ha (2012)
- +23 ha (2014)
- +3 ha (2016)
- + 33 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k nárůstu ploch výroby a skladování o 55 ha. Významné rozdíly jsou tvořeny především v době ekonomického růstu spojeného se zvýšenou poptávkou po výrobních kapacitách, rozšiřováním a růstem výrobního sektoru. Do této oblasti můžeme také zařadit v Brně rozšířený IT průmysl.

Plochy veřejné vybavenosti

- -1 ha (2010)
- + 10 ha (2012)
- - 24 ha (2014)
- - 11 ha (2016)
- + 2 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k poklesu ploch pro veřejnou vybavenost o 24 ha. Tento úbytek lze vysvětlit technickými úpravami a přesunem některých ploch do kategorie smíšené plochy.

Plochy sportu a rekreace

- + 6 ha (2010)
- + 19 ha (2012)
- + 18 ha (2014)
- + 20 ha (2016)
- + 1 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k nárůstu ploch sportu a rekreace o 64 ha. V letech 2010–2016 lze vidět významný růst ploch sportu a rekreace, který je vázán na nově vznikající rekreační centra. Příkladem mohou být sportoviště a rekreační zóna podél řeky Svratky v MČ Brno-Komárov.

Plochy dopravy, železnice, segregované tramvaje a veřejná prostranství

- + 26 ha (2010)
- + 15 ha (2012)
- + 3 ha (2014)
- + 4 ha (2016)
- 7 ha (2020)

Ve sledovaném období došlo k nárůstu všech ploch dopravy a veřejných prostranství o 41 ha. Významné zastoupení má v období 2008–2010 železnice, kdy došlo k realizaci železničního úseku v Dolních a Horních Heršpicích. Další významné dopravní stavby se ve městě Brně ve sledovaném období nerealizovaly. Přírůstky jsou tak dány výstavbou uliční sítě a veřejných prostranství v nových zástavbách. Úbytek mezi lety 2016–2020 je dán převodem datové sady ze systému CAD do systému GIS, čímž došlo k odstranění duplicitních ploch v datové sadě.

Plochy krajinné zeleně

- 12 ha (2010)
- 20 ha (2012)
- 9 ha (2014)
- 4 ha (2016)
- 4 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k poklesu ploch krajinné zeleně o 49 ha. Úbytek 20 ha ve sledovaném období 2010–2012 byl dán především výstavbou v lokalitě Kamechy (Bystrc) a přípravou výstavby na ulici Pražákova. Úbytek 9 ha ve sledovaném období 2012–2014 byl dán především přípravou výstavby na ulici Podveská, pokračující realizací výstavby ČTP Brno a realizacemi výroby a technického vybavení na jihu města. Úbytek 4 ha v období 2014–2016 byl dán realizací sportovně rekreačních ploch na jihu města. Úbytek v období 2016–2020 je dílem korekce vymezení ploch a výstavbou obchodu Lidl při ulici Osová.

Plochy městské zeleně

- 1 ha (2010)
- 12 ha (2012)
- 1 ha (2014)
- + 3 ha (2016)
- 2 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k poklesu ploch městské zeleně o 13 ha. Významný rozdíl byl zaznamenán mezi lety 2010–2012, kdy došlo k rozsáhlejší výstavbě na území města. Rozdíly v dalších letech vznikly zpřesněním vymezení funkčních ploch dle aktuálního stavu v území.

Plochy parků

- 1 ha (2010)
- + 4 ha (2012)
- 0 ha (2014)
- + 2 ha (2016)
- 0 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k růstu ploch parků o 5 ha. Rozdíly jsou dány realizacemi drobných parků v jednotlivých městských částech. V období 2016–2020 nedošlo z důvodu absence vhodných podkladů k aktualizaci dat o realizovaných drobných parkových úpravách. I přesto se lze domnívat, že změna v této souvislosti neměla zásadní vliv na celkové bilance funkčního využití území.

Plochy hřbitovů

- 0 ha (2010, 2012, 2014, 2016)
- 1 ha (2020)

Za sledované období 2008–2020 došlo k růstu ploch hřbitovů o 1 ha. Mezi lety 2014–2020 došlo k rozšíření několika hřbitovů v Brně, jmenovat můžeme hřbitov v Líšni nebo v Jehnicích.

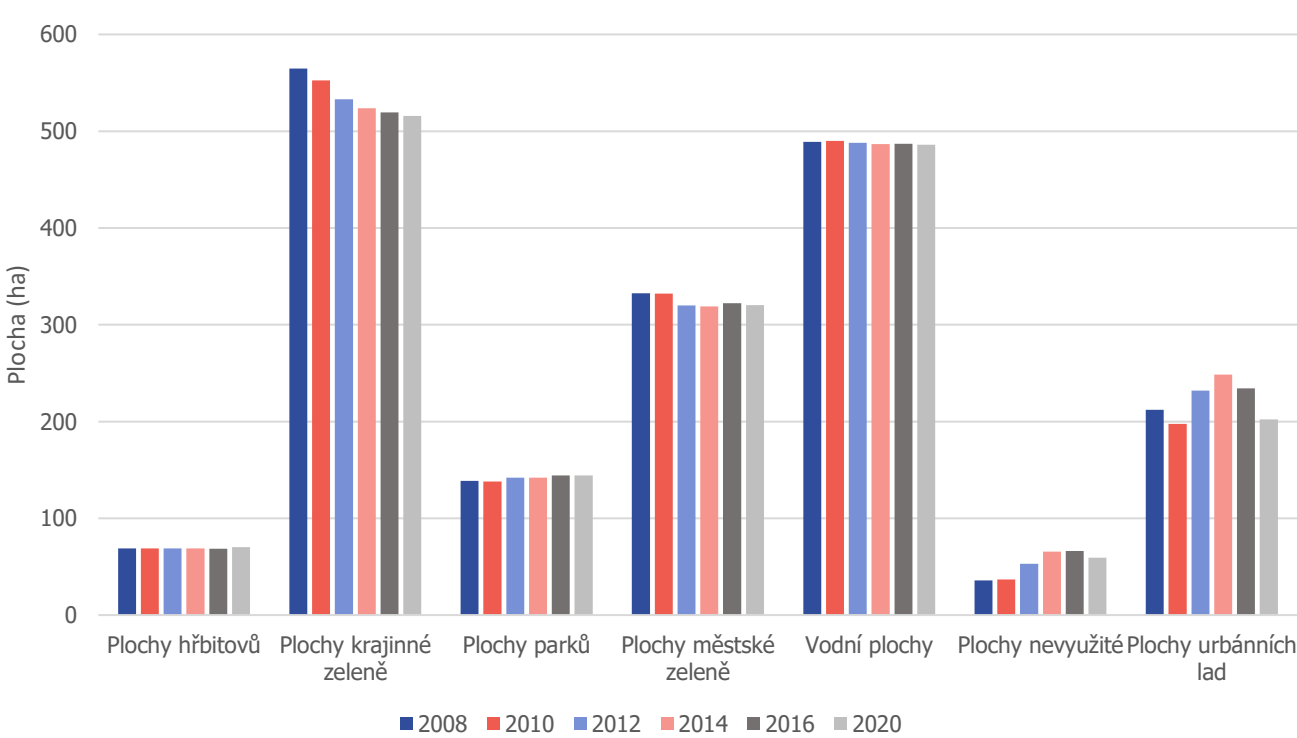
Plochy zemědělského půdního fondu

- 72 ha (2010)
- 107 ha (2012)
- 128 ha (2014)
- 77 ha (2016)
- 41 ha (2020)

Ve sledovaném období došlo k úbytku ploch ZPF o 424 ha. Trend záboru ZPF má po roce 2010 narůstající charakter. Ve sledovaném období 2010–2012 to bylo 107 ha (z toho 45,5 ha na území Brněnské průmyslové zóny Černovická terasa), ve sledovaném období 2012–2014 již 128 ha (realizace ČTP Brno, příprava výstavby na Sadové a na území Brněnské průmyslové zóny Černovická terasa). V období 2014–2016 se úbytek výrazně snížil. Realizovány na ZPF byly sportovně rekreační aktivity na jihu města a do bilancí jiného využití byly zahrnuty plochy ZPF dlouhodobě využívané pro solární elektrárnu pod letištěm Brno-Tuřany. V posledním sledovaném období 2016–2020 se na úbytku 44 ha podílí především výstavba logistického centra u brněnského letiště Brno-Tuřany a dostavby v rámci Černovické terasy.

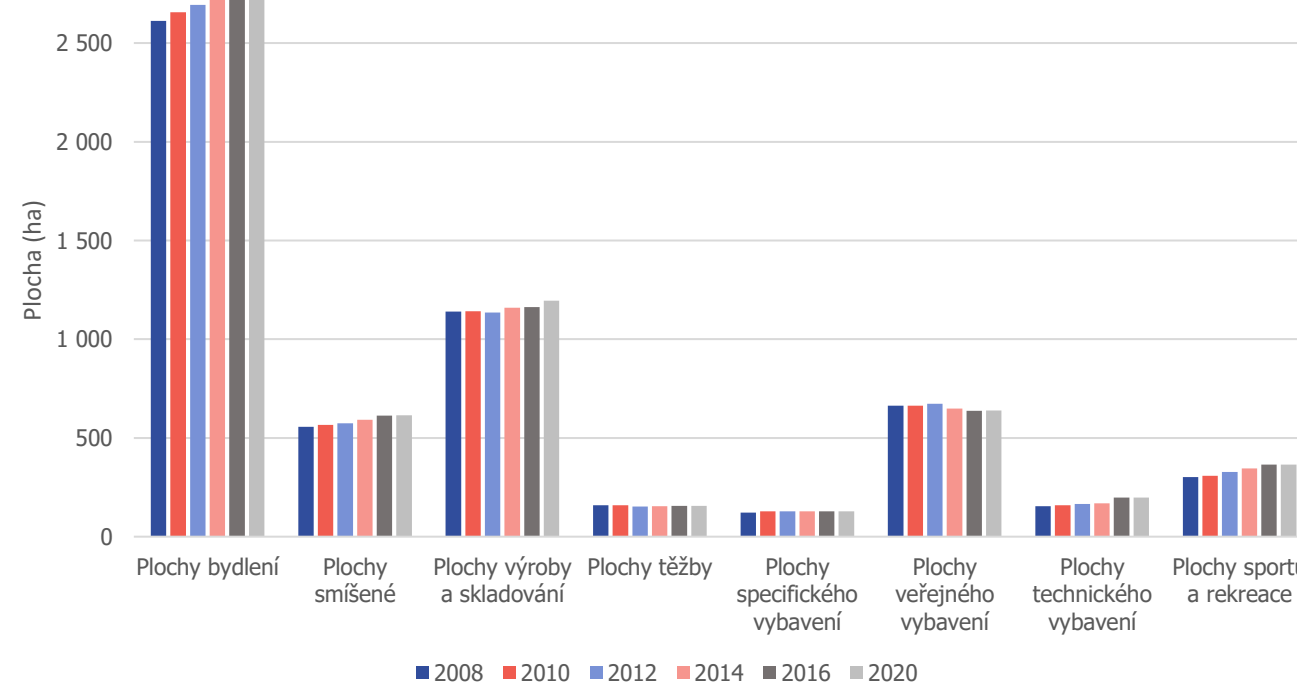
Plochy lesní

- 0 ha (2010)
- 0 ha (2012)
- 3 ha (2014)
- + 2 ha (2016)
- 1 ha (2020)



Obr. 1 Bilance vybraných ploch zeleně, ploch vodních a nevyužívaných v období 2008–2020

Zdroj: KAM



Obr. 2 Bilance vybraných stavebních ploch využití území v období 2008–2020

Zdroj: KAM

Ve sledovaném období došlo k poklesu ploch lesních o 2 ha. Úbytek je dán zejména technickou korekcí vymezených ploch.

Plochy zahrádek na ZPF a LPF

Zahrádky na ZPF:

- 37 ha (2010)
- 61 ha (2012)
- 13 ha (2014)
- 15 ha (2016)
- 0 ha (2020)

Z hlediska sledovaného vývoje využití území města je možno konstatovat, že dochází k poklesu ploch využívaných jako zahrádky. Důvodem je změna využití na stavební plochy, především pak pro funkci bydlení.

V aktualizaci 2016 byla provedena revize využití ploch z roku 2004. Plochy vymezené a bilancované jako zahrádky, nacházející se v k.ú. Líšeň v rozsahu 106,7 ha, byly dle skutečného stavu přerazeny do ploch zemědělsky obhospodařovaného ZPF.

Zahrádky na LPF:

- 3 ha (2010)
- 28 ha (2012)
- 0 ha (2014)
- 0 ha (2016)
- 0 ha (2020)

Plochy chat a chatových oblastí se výrazně snížily ve sledovaném období 2008–2012. Důvodem byla aktualizace jejich vymezení, provedená v rámci ÚS Rekreační oblast přehrada. V období 2012–2020 je stav stabilizovaný.

Plochy urbánních lad

- 14 ha (2010)
- + 34 ha (2012)
- + 16 ha (2014)
- 14 ha (2016)
- 32 ha (2020)

Ve sledovaném období došlo k celkovému úbytku ploch urbánních lad o 10 ha. V období 2008–2010 došlo k úbytku 14 ha, ve sledovaném období 2010–2012 byl však nárůst 33 ha a ve sledovaném období 2012–2014 pak 17 ha. Tento vývoj odpovídá připravované, ale delší dobu nezahájené výstavbě (obytný soubor Sadová, Brněnská průmyslová zóna Černovická terasa). Úbytek 14 ha v období 2014–2016 a 32 ha v období 2016–2020 je dán především realizací obytných souborů Sadová, Panorama a Kamechy.

Plochy nevyužité

- + 1 ha (2010)

- +16 ha (2012)
- + 13 ha (2014)
- 0 ha (2016)
- 7 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k růstu ploch nevyužitých o 23 ha. Plochy nevyužité lze klasifikovat jako plochy Brownfields, tedy plochy bez jasného využití. Za sledované období můžeme do roku 2014 sledovat přírůstek těchto ploch. V tomto období docházelo k ukončování činností některých areálů, které následně přestaly být využívány. Jejich zaznamenávání do současného stavu využití území bylo ve sledovaných letech postupně doplňováno. V období 2016–2020 byly některé nevyužívané plochy revitalizovány, příkladem může být obchod Lidl v Kohoutovicích, sportovní hala v Tuřanech, nebo lokalita na Ponavě při ulici U Červeného mlýna.

Ostatní plochy (plochy technické infrastruktury, specifického využití, těžby a vodní plochy)

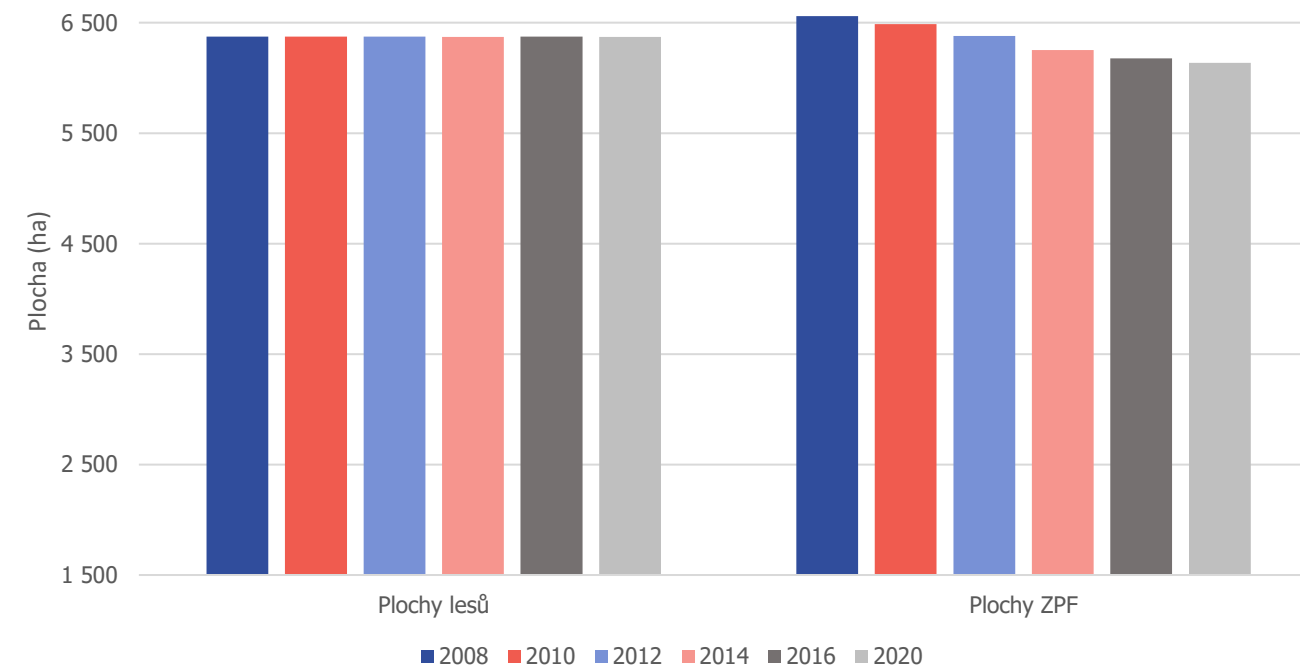
- + 12 ha (2010)
- 1 ha (2012)
- + 3 ha (2014)
- + 32 ha (2016)
- 1 ha (2020)

Ve sledovaném období 2008–2020 došlo k růstu ostatních ploch o 45 ha. Nejvyšší nárůst je zaznamenán u technické infrastruktury v období 2014–2016 o 30 ha.

04.03 Městská centra

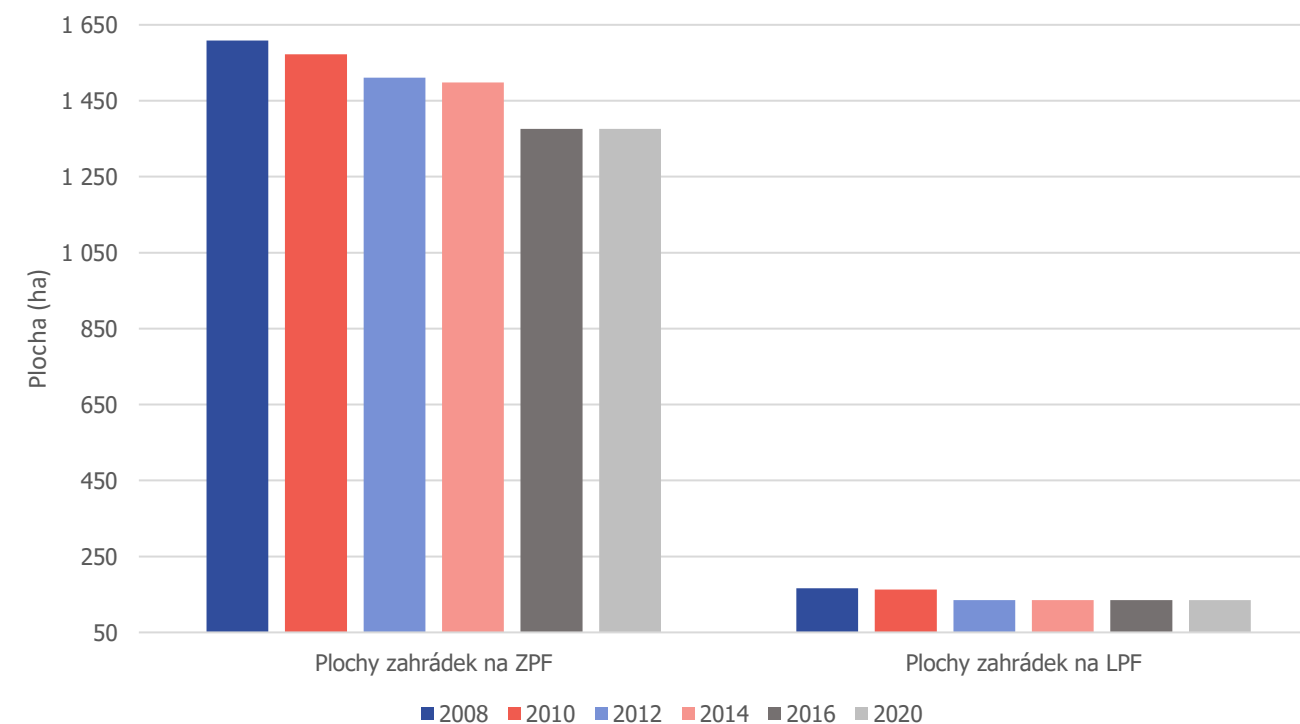
Vyjádření funkčního uspořádání města ve formě hranic zastavěného území a prostřednictvím klasifikace funkčních typů ploch nepředstavuje jediné možné přístupy k popisu a hodnocení funkční struktury urbanizovaného území. Především ve velkých a středně velkých městech (Brno) je zásadní pochopení dynamiky území, jeho každodenních rytmtů a funkčních vazeb. Prostorové vztahy v území jsou dány především rozmístěním jednotlivých městských funkcí (zejména bydliště, pracoviště, veřejná vybavenost, služby). Pakliže dochází k seskupování městských funkcí a koncentraci lidských aktivit, dané území zvyšuje svou hierarchickou významnost ve struktuře města a výrazněji promlouvá do fungování města jako celku. Spolu s urbanistickou strukturou a charakterem místa se příslušné území stává centrálním prvkem pro své okolí či celé město (region).

Identifikace městských center, a především analýza jejich dopadů do fungování města, je proto jedním z hlavních úkolů městských plánovačů. Následující text představuje pilotní analýzu městských center, která je založena na kombinaci kvantitativního přístupu využívajícího prostorovou statistiku rozložení funkcí a kvalitativního přístupu urbanistického, který bere v potaz urbanistickou strukturu a širší kontext rozvoje území. Až po



Obr. 3 Balance ploch lesů a ZPF v období 2008–2020

Zdroj: KAM



Obr. 4 Balance ploch zahrádek dle využití území v období 2008–2020

Zdroj: KAM

aplikování urbanistického přístupu bylo přistoupeno k identifikaci městských center.

04.03.01 Rozložení městských funkcí

Pro prvotní vhled do fungování území z hlediska rozložení městských funkcí bylo nutné identifikovat místa shlukování lidských aktivit. Postup vycházel ze základní premisy, že prostorový shluk funkcí se stává předpokladem pro vznik centrálního městského prostoru.

Metodika

Na základě interní rešerše dostupných datových sad, které by byly vhodné pro popis a analýzu městských funkcí potenciálně indukujících městskou centralitu, byla vybrána následující data zobrazující rozložení jevu v prostoru města:

- počet pracovních míst (zdrojem dat analýza KAM z roku 2018),
- počet provozoven maloobchodu a služeb (zdrojem dat průzkum KAM z roku 2017),
- počet spojů za jednotlivé označnické zastávky VHD ve všední den (zdrojem dat KORDIS, datové sady k září 2019).

Zásadní metodické kroky pak byly:

1. V případě provozoven maloobchodu a služeb byl přiřazen význam jednotlivých provozoven pomocí váhy. Nízká váha byla přidělena servisním či méně často využívaným službám (např. auto-moto, stavebniny, hudebniny), střední váha se týkala běžných spotřebních služeb (např. kosmetika, pohostinství) a sortimentu (např. textil), vysoká váha byla přidělena funkcím každodenní spotřeby (např. potraviny, drogerie) a funkcím účelově vyhledávacím centrální prostory (např. bankovní a pojišťovací služby).
2. Datová sada počtu pracovních míst byla agregována do čtvercových buněk sítě 125 m x 125 m (grid). Následně byla na agregovaná data aplikována hot-spot analýza, která umožnila identifikovat významné shluky pracovních míst v prostoru.
3. Datové sady provozoven maloobchodu a služeb a počtu spojů byly nejprve podrobeny hot-spot analýze (ve formě bodové GIS vrstvy), a až poté bylo dosažené skóre zprůměrováno ve čtvercových buňkách sítě 125 m x 125 m.
4. Skóre dosažená u všech datových sad byla normalizována s využitím směrodatné odchylky a centrální hodnoty.
5. Pro čtvercové buňky sítě 125 m x 125 m byly sumovány hodnoty standardizovaných skóre, které ve výsledku označují míru shlukování vybraných funkcí.

Výsledky

Výsledkem je prostorové znázornění shlukování městských funkcí (viz Schéma 04.02), které samo o sobě vyžaduje interpretační obezřetnost. Přidaná hodnota výsledku se projevuje až v kombinaci s urbanistickým popisem, k němuž se stala míra shlukování městských funkcí základním vstupem.

04.03.02 Prostorové vztahy

Pro analýzu městské centrality je vedle morfologického přístupu, popisujícího výskyt městských funkcí v území, stejně důležitý i přístup funkční, který se zabývá vzájemnými prostorovými vztahy. Často se jedná o analýzu mobility, např. každodenní dojížděku za prací, do škol, za nákupy apod. V praxi regionálního prostorového plánování je tento přístup poměrně hojně rozšířen. V měřítku města však naráží na celou řadu limitů spojených zejména s existencí a dostupností relevantních dat a nejasně definovanými hranicemi sídelních (městských) struktur, které snižují možnosti analýz v důsledku překrývání různých aktivit v prostoru (na rozdíl od jasně uzavřených jednotek v podobě jednotlivých obcí v měřítku regionálním).

V rámci aktualizace ÚAP 2020 vnitřní městské prostorové vztahy nejsou analyzovány. Pro příští aktualizace je však žádoucí obohatit datovou základnu sledující mobilitu osob o taková data, která umožní alespoň základní zhodnocení funkčních vazeb v území.

04.03.03 Urbanismus a centralita městského prostoru

Městská centralita je obtížně definovatelnou charakteristikou, která nabývá v urbánním prostředí různých forem a obsahů. Městská centrální místa – centra – lze chápat jako svého druhu prominentní body či oblasti v prostoru města. Zmíněná prominence je odrazem jejich pozice ve fyzické struktuře, v časoprostorové síti funkčních vztahů či v symbolické krajině městské historie a individuální paměti. Centra v industriálním a post-industriálním městě jsou často chápána a popisována jako tzv. konkrétní abstrakce – jedná se o typové prostory či místa (centrální náměstí, dopravní uzel, nákupní centrum apod.), spojované při plánování a řízení městského prostoru s konkrétními singulárními lokalitami.

Rozdílné epochy městského vývoje se vyznačují různými modely městské centrality. V případě Brna je zřetelný probíhající přechod od modelu spíše monocentricky uspořádaného průmyslového města, s relativně uniformní časoprostorovou organizací a hierarchicky odstupňovaným systémem center, k modelu post-průmyslového metropolitního regionu s vyšším počtem vzájemně konkurujících/doplňujících se center, komplikovanými časoprostorovými rytmy a mobilitními vzorci. Zatímco v případě průmyslového města byla centralita často vázána na místa práce a navazujících aktivit, v případě města post-industriálního je centralita stále silněji formována spotřebními funkcemi.

Městská centralita vykazuje rovněž silné politické konotace – je spojena se symbolikou a pamětí městského prostoru. V prostředí Brna lze tyto aspekty centrality dokumentovat na soupeření center německých a českých obyvatel města v 19. století či na protěžování symbolicky významných míst v období socialismu.

04.03.04 Vymezení a typologie center

V prostředí Brna bylo pracovně vymezeno 24 center s rozdílnou charakteristikou z hlediska urbanistického a funkčního, resp. z hlediska měřítkové úrovně (viz Tab. 2). Základním vstupem pro vymezení, a následnou typologii, byla výše popsaná analýza shlukování různých typů aktivit v prostoru města.

Nejsilnějším centrálním místem/prostorem Brna je historické jádro, jehož potenciál občanské vybavenosti, služeb a pracovních příležitostí má výrazně nadměstský rozměr; historické centrum Brna je tedy i reálným jádrem širší metropolitní oblasti. V souboru centrálních prostorů jsou dále zastoupeny liniové struktury městských tříd, často kombinující obslužný potenciál s dopravní funkcí. Řada vymezených center odkazuje k historicky fixovaným jádrům či osám města a předměstského osídlení. Naopak identifikovaná centra typu Campus či Technologický park reprezentují tzv. územní kotvy primárně post-industriálních aktivit, bez významnějších vazeb na historickou městskou strukturu či symboliku.

04.04 Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ

Funkční uspořádání města je možné sledovat prostřednictvím funkčních ploch využití území nebo pomocí analýzy centrality městského prostoru. V rámci prvního přístupu je možné navázat na časovou řadu založenou v ÚAP města Brna, která však ve výhledu nového ÚPmB pozbude účelu (bude muset být založena nová struktura sledování využití území). Druhý přístup je metodicky, analyticky a interpretačně zcela odlišný. Pomocí vymezení městských center lze popsat funkčně-prostorovou strukturu města a identifikovat potenciální místa s vysokou mírou návštěvnosti a spádovosti. Na základě obou přístupů lze dojít k následujícímu vyhodnocení.

Pozitivní vývojové aspekty

- zastavěné území města se výrazně nezvětšuje – urbanizovaná území, sídla se podstatně nerozšiřují na úkor nezastavěného území (tj. volné krajiny),
- založená sekundární městská centra.

Potenciály města:

- zvyšování smíšenosti ploch za účelem vzniku polyfunkčních území,
- znovuoživení vybraných sekundárních městských center za účelem redukce nadměrné dojížděky do historického jádra města.

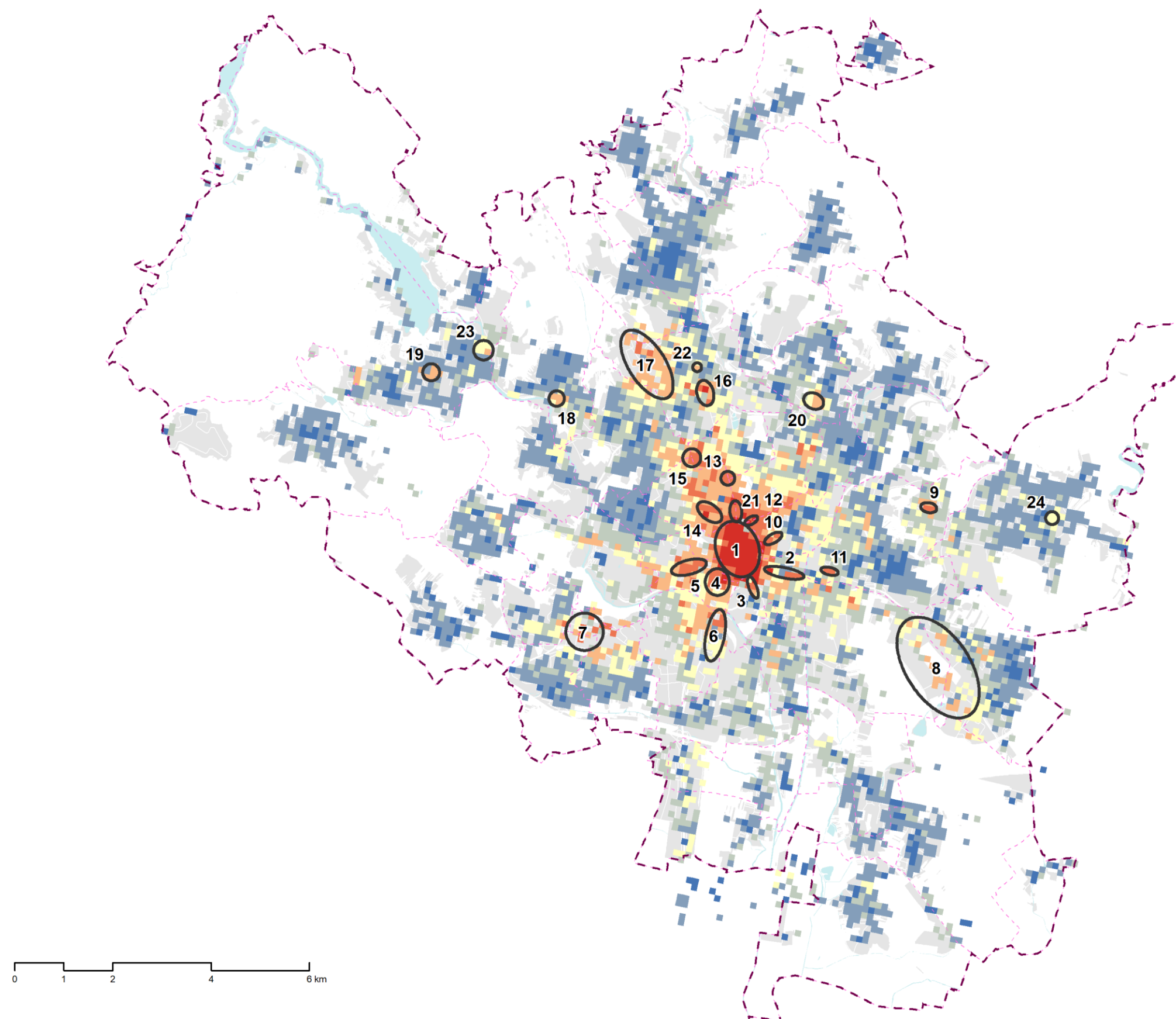
Negativní trendy

- majetková nescelenost návrhových ploch v ÚPmB a jejich nepřipravenost pro budoucí výstavbu bydlení,
- výrazná disproporce mezi významností historického jádra města a sekundárních center.

Rizika rozvoje:

- nevhodné plánování městských funkcí z důvodu neznalosti funkčních vazeb v území pramenících z nedostupnosti dat o funkčně-prostorových vztazích.

Schéma 04.02 Městská centra



Prostor městských center

Shlukování funkcí

- nejnižší
- nízké
- nižší
- střední
- vyšší
- vysoké
- nejvyšší

Správní území města Brna

Hranice katastrálních území

Zdroj: KAM, 2020

Prostor městských center je vymezen schematicky a slouží pouze pro orientační účely. Popis městských center na základě číselného označení každého centra nabízí tabulka 2.

												04				
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--

Tabulky

Tab. 1 Rozloha zastavěného a nezastavěného území a % zastoupení k celkové rozloze správního území

Území	Intravilán		ÚPmB do 23. 9. 2020		Platný ÚPmB		Návrh nového ÚPmB	
	Rozloha v ha	%	Rozloha v ha	%	Rozloha v ha	%	Rozloha v ha	%
Zastavěné území	6 290	27	8 602	37	10 064	44	10 194	44
Nezastavěné území	16 728	73	14 417	63	12 955	56	12 824	56
Celková rozloha správního území města 23 018 ha.								

Zdroj dat: MMB OÚPR

Tab. 2 Charakteristika městských center v Brně

ID	Název / Lokalita	Kategorie	Urbanistický typ	Funkčně-geografický popis
1	historické jádro	komplexní centrum	Historické centrum Brna s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi	Funkčně rozmanité jádro monocentricky uspořádaného města a metropolitní oblasti; nadměstský význam
2	Křenová	dopravní centrum / (maloobchodní a obslužné centrum)	Městská třída navazující na historické centrum města Brna	Historická i současná komunikační osa území s výrazně průmyslovým charakterem; tranzitní území; čtvrtový význam
3	Vaňkovka	maloobchodní a obslužné centrum / dopravní centrum	Obchodní centrum s pěší trasou propojující vlakové a autobusové nádraží	Obchodní centrum v out-of-centre lokalitě navázané na dopravní terminály; částečně tranzitní území; městský/nadměstský význam
4	Hybešova – Nové Sady	komplexní centrum	Městská třída s občanskou vybaveností	Historická komunikační osa předměstského osídlení; tranzitní území; čtvrtový význam
5	Mendlovo náměstí – sv. Anna	komplexní centrum	Centrum (Starého Brna) s občanskou vybaveností	Historické centrum předměstského osídlení s vnesenou dopravní funkcí; tranzitní území; čtvrtový/městský význam
6	Spielberg Office	pracovní centrum / maloobchodní a obslužné centrum	Centrum pracovních příležitostí doplněné občanskou vybaveností	Administrativně-obchodní zóna v out-of-centre lokalitě; městský/nadměstský význam
7	Campus	pracovní centrum	Centrum pracovních příležitostí ve školství a zdravotnictví doplněné obchodním centrem	Vědecko-výzkumný a vzdělávací kampus s navazující zdravotnickou a obchodní funkcí v předměstské lokalitě; nadměstský význam
8	Černovická terasa – Řípská	pracovní centrum	Centrum pracovních příležitostí ve výrobě	Průmyslová zóna v předměstské lokalitě; nadměstský význam
9	Pálavské náměstí	maloobchodní a obslužné centrum	Centrum občanské vybavenosti sídliště Vinohrady	Sídlištní centrum občanské vybavenosti; čtvrtový význam
10	Cejl	maloobchodní a obslužné centrum / pracovní centrum	Městská třída navazující na historické centrum Brna	Historická i současná komunikační osa území s průmyslovým charakterem a nízkou vnímanou kvalitou prostředí; čtvrtový význam
11	Táborská	maloobchodní a obslužné centrum / dopravní centrum	Místní centrum, městská třída	Historická komunikační osa předměstského osídlení; tranzitní území; čtvrtový význam
12	Milady Horákové	pracovní centrum / maloobchodní a obslužné centrum	Městská třída navazující na historické centrum Brna	Novodobá komunikační osa s jádrem pracovních příležitostí v out-of-centre lokalitě; městský význam
13	Pionýrská – Lidická	pracovní centrum / dopravní centrum	Dopravní uzel na křižovatce městských ulic	Křížení současných komunikačních os; tranzitní území; čtvrtový význam
14	Veveří	pracovní centrum / maloobchodní a obslužné centrum / (dopravní centrum)	Městská třída navazující na historické centrum Brna	Historická i současná komunikační osa území; čtvrtový/městský význam
15	Šumavská	pracovní centrum / maloobchodní a obslužné centrum	Centrum pracovních příležitostí doplněné občanskou vybaveností	Administrativně-obchodní zóna v out-of-centre lokalitě; městský význam
16	Husitská – Palackého třída	maloobchodní a obslužné centrum / dopravní centrum	Místní centrum	Novodobé jádro při historickém centru předměstského osídlení; městský význam
17	VUT – Technologický park	pracovní centrum	Centrum pracovních příležitostí ve školství a administrativě	Vědecko-výzkumný a vzdělávací kampus s navazující produkční funkcí v předměstské lokalitě; nadměstský význam
18	Komín	maloobchodní a obslužné centrum	Historické centrum Komína	Historické centrum předměstského osídlení s vnesenou dopravní funkcí; čtvrtový význam
19	Kubíčková	maloobchodní a obslužné centrum	Centrum občanské vybavenosti sídliště Bystrc II	Sídlištní centrum občanské vybavenosti; čtvrtový význam
20	Halasovo náměstí	maloobchodní / (obslužné centrum)	Centrum občanské vybavenosti sídliště Lesná	Sídlištní centrum občanské vybavenosti; čtvrtový význam

ID	Název / Lokalita	Kategorie	Urbanistický typ	Funkčně-geografický popis
21	Lidická	maloobchodní a obslužné centrum / (pracovní centrum) / (dopravní centrum)	Městská třída navazující na historické centrum Brna	Historická i současná komunikační osa území; tranzitní území; čtvrtový/městský význam
22	Semilasso	dopravní centrum / (maloobchodní a obslužné centrum)	Dopravní uzel doplněný o občanskou vybavenost	Křížení současných komunikačních os; tranzitní území; čtvrtový význam
23	Bystrc – Javor	dopravní centrum / (maloobchodní a obslužné centrum)	Centrum občanské vybavenosti navazující na historické centrum Bystřce	Historické centrum předměstského osídlení s vnesenou dopravní funkcí; čtvrtový význam
24	Líšeň – náměstí Karla IV.	maloobchodní a obslužné centrum	Historické centrum Líšně s občanskou vybaveností	Historické centrum předměstského osídlení; čtvrtový význam

Zdroj dat: KAM, 2020