

Darvilova
B58/22

Statutární město Brno

Doručeno: 08.11.2022

MMB/0546506/2022

listy: 1

přílohy:

druh:

l/sv:



mmb1es83286cf0

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna postupem pořízení

Návrh je zpracován v rozsahu ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne:	08 - 11 - 2022
Č.j. MMB:	0546506
Přil.:	

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,

Dovolujeme si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování změny ÚP Brna zkráceným postupem podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, spočívající v prověření možnosti změny funkčního využití plochy za účelem výstavby rodinného domu; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

a. Identifikační údaje podatele:



Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládám LV č. [redacted] tohoto Návrhu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Změna využití na pozemcích v kraji Jihomoravském, ve městě Brně, v k.ú. Medláanky, na pozemcích parc.č. 988/12 a 988/13 v současnosti vedeného jako druh pozemku zahrada **na ostatní plochu určenou k bydlení za účelem výstavby rodinného domu.**

Pozemky jsou v nově navrhovaném územním plánu navrženy jako plocha městské zeleně veřejně přístupná, což je naprosto **v rozporu s Pokyny k úpravě Návrhu územního plánu bod 5) Prověřit opodstatněnost a přiměřenost změn stavebních ploch na nestavební.**

Zdůvodnění: Pozemky jsou více jak 50 let oplocené a využívané jako zahrada. Na přelomu století při výstavbě nového sídliště Medláanky bylo bez souhlasu vlastníků změněno využití části soukromého pozemku na hromadné odstavné a parkovací garáže a další část byla označena jako plocha městské zeleně veřejně přístupná. Tento účel tyto soukromé pozemky nikdy neplnily a plnit nebudou. Vždy se jednalo o oplocené soukromé zahrady. **Žádáme o nápravu a změnu funkčního využití těchto pozemků na plochu určenou k bydlení.** Sousední pozemky parc.č. 989/11 a 989/12 máme v dlouhodobém pronájmu na základě pachtovní smlouvy. K pozemkům vede veřejná příjezdová komunikace, na pozemku je přípojka elektrické energie a na hranici pozemku se nachází vedení kanalizace a vodovodu. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. na základě naší žádosti již vydali souhlas s umístěním přípojky vody a kanalizace na tyto pozemky. **Tyto pozemky se nacházejí v zastavěné oblasti a navazují na funkční plochy bydlení.** Ze severní a východní strany je plocha zastavěná garážemi a rodinnými domky, z jižní strany jsou za komunikací postaveny bytové domy.

Cílem změny ÚPmB je vytvořit podmínky pro výstavbu rodinného domu s podkrovím se zastavěnou plochou přibližně 100 m² na výše uvedených pozemcích v majetku podatele o velikosti cca 700 m². Nejbližší rodinný dům je ze SV strany vzdálen 25 m a je umístěn výše na 5m svahu. Bytové domy jsou nejbližší z JZ vzdáleny 30 m a jsou umístěny níže pod pozemkem, jelikož celé území se nachází ve svažitém terénu, který se snižuje JZ směrem. Okna z obytných místností budou navržena JV směrem na pozemek, kde bude převážná část zahrady. Ze všech stran budou dodrženy odstupové vzdálenosti dané zákonem a okna z obytných místností nebudou směřovat k okolní bytové zástavbě. **K pozemku vede veřejná komunikace a veškeré přípojky jsou zajištěny.** Pozemky lze napojit na místní komunikace 2 možnostmi; ze severní strany je přímý přístup na komunikaci na které

jsou z druhé strany umístěny garáže. Druhou možností je napojení z jižní strany, kde od veřejné komunikace pozemek odděluje pouze chodník.

Výstavbou rodinného domu nedojde k podstatnému zhoršení využívání okolních nemovitostí, protože tyto jsou v dostatečné odstupové vzdálenosti a výškový rozdíl zamezí přímé viditelnosti mezi objekty.

Tento návrh je plně v souladu se stanoviskem zastupitelů města Brna, jejichž snahou je řešit problém nedostatku bydlení ve městě Brně a s tím souvisejících ploch pro výstavbu. Ze strany zastupitelů bylo slíbeno, že v novém územním plánu dojde k uvolnění zablokovaných pozemků pro výstavbu a všemožných svazujících regulací. Nový Územní plán slibuje znovu podrobit zastavěnou část města průzkumu a nalézt v něm ještě více zbytkových, nevyužitých ploch a umožnit jejich změnu na stavební plochy. Předmětný pozemek je v současnosti veden jako stavební plocha, avšak určená ke stavbě parkovacích garáží. V souladu s výše uvedenými stanovisky žádáme o změnu na plochu bydlení.

Celý soubor oplocených zahrad, který začíná naším pozemkem, je v nově navrhovaném územním plánu navrhován jako plocha městské zeleně veřejně přístupná. Tento soubor pozemků je však po celé délce z obou stran absolutně nepřístupný. Ze severní strany jej odděluje od stávající zástavby rodinných domků a jejich oplocených zahrad prudký 5m svah a po celé jižní straně betonová opěrná zeď, která je v některých místech až 4m vysoká. Přístup veřejnosti je tedy na tyto pozemky značně omezen. Navíc městská část Medlánky má 200m jižněji kolem Medláneckého potoka mezi ulicemi V Újezdech a Vycházková velké území, sloužící jako městská zeleň. Zde jsou umístěna sportoviště, rybníček, dětská hřiště, odpočinkové plochy. **Není tedy důvod vytvářet nedaleko další území městské zeleně, plánované na soukromých oplocených pozemcích,** které nebude nikdy sloužit jako městská zeleň. Tímto plánovaným návrhem by bylo pouze znemožněno stávajícím majitelům řádně užívat tyto pozemky.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.

- Nepožadujeme zpracování variant řešení.*
- Požadujeme zpracování variant řešení.*

**Vyberte hodící se!*

d. Stanovisko orgánu ochrany přírody, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Stanovisko je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí

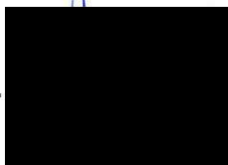
Stanovisko je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

f. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny ÚPmB, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění

- Pokud zastupitelstvo města podmíní pořízení předmětné změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme. *
- Žádáme o úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona statutárním městem Brnem*

**Vyberte hodící se!*

V Brně dne 24.10.2022



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:



Katastrální území:

[Medlánky \[611743\]](#)[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

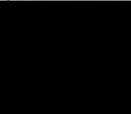
Vlastnické právo

Podíl



Pozemky

Parcelní číslo



Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.10.2022 19:00.

Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je vytvořit územní podmínky pro výstavbu rodinného domu.

Požadavky na prověření

Návrhem změny:

- prověřte na pozemcích parc. č. 988/12, 988/13, k. ú. Medlánky, změnu funkčního využití z návrhové plochy pro dopravu DG – hromadné odstavné a parkovací garáže a z návrhové plochy městské zeleně ZO – plocha ostatní městské zeleně na plochu bydlení; při návrhu funkčního typu a intenzity zastavění zohledněte charakter okolní zástavby v navazujících funkčních plochách bydlení,
- návrh změny koordinujte s návrhem připravovaného ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Změna se projeví ve výkresové části ÚPmB.

Souběžně je pořizována změna Regulačního plánu MČ Medlánky.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

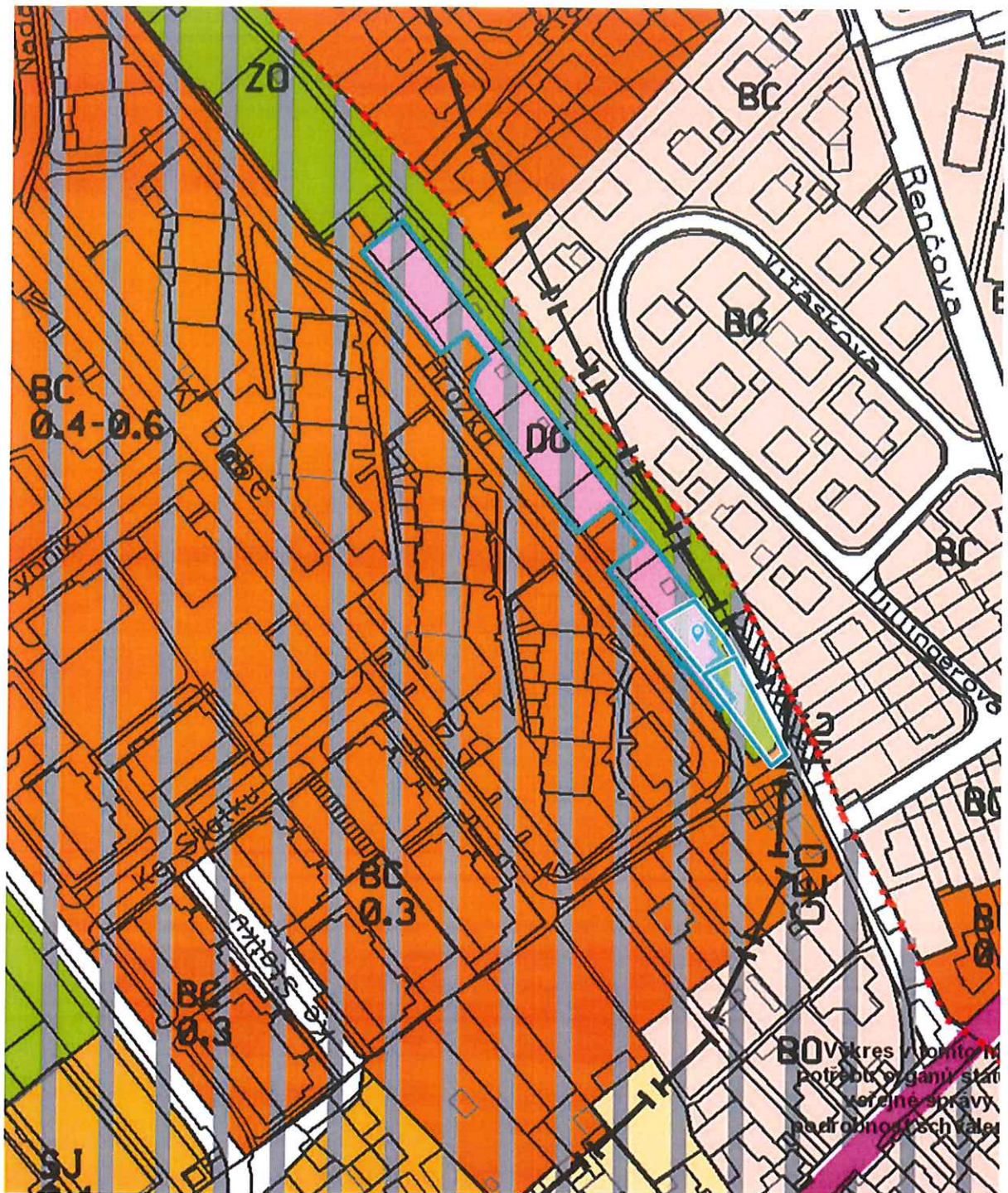
Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Součástí návrhu změny nebude vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ve stanovisku č.j. JMK 153884/2022 ze dne 31.10.2022 vyloučil významný vliv na lokality soustavy Natura 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu změn ÚPmB na životní prostředí.

Příloha:

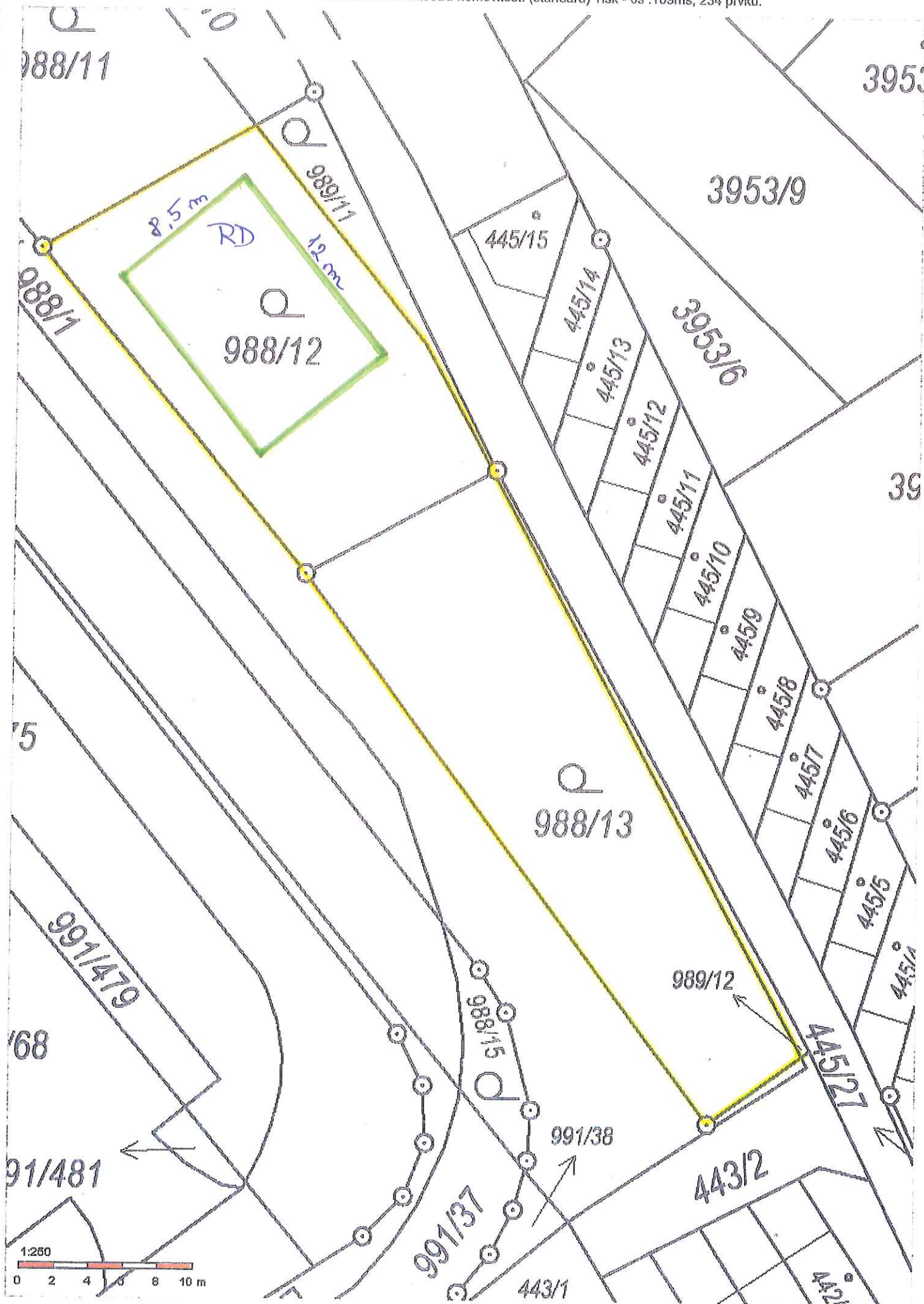
- stanovisko Odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje
- orientační zákres do mapy
- orientační vymezení řešeného území změny ÚPmB viz zákres v mapě

Orientační vymezení řešeného území změny



Vymezení orientačního řešeného území změny ÚPmB- pozemky parc. č. 988/12, 988/13, k. ú. Medláanky





Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -
Ze dne: 24.10.2022
Č. j.: JMK 153884/2022
Sp. zn.: S-JMK 153213/2022 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633
Datum: 31.10.2022

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 24.10.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Pan [redacted] navrhuje změnu využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky z plochy pro dopravu DG – hromadné odstavné a parkovací garáže a plochy ostatní městské zeleně ZO na plochu bydlení (pro výstavbu rodinného domu). Rozsah řešeného území je orientačně cca 700 m².

1.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) zákona o ochraně přírody, vyhodnotil na základě žádosti pana [redacted] možnosti vlivu „Navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

s t a n o v i s k o

podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený návrh

n e m ů ž e m í t v ý z n a m n ý v l i v

na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Kateřina Myslivcová, kl. 1556

2.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) 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 ustanovení § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivu změny navrhovaného využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky na životní prostředí.

Odůvodnění:

Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 988/12 a 988/13 v k. ú. Medlánky nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Krajský úřad Jihomoravského kraje
odbor životního prostředí
Žerotínovo nám. 3
601 82 Bno
↙


Ing. Jiří Hájek

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Obdrží:

