

B59/22 ^{AS}

**Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna a změny
Územního plánu zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín) zkráceným
postupem pořízení**

*Návrh je zpracován v rozsahu ust. §§ 55a, 72 zákona č. 183/2006 Sb., o územ.
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Statutární město Brno

Doručeno: 14.11.2022

MMB/0556183/2022/01

listy: přílohy: 3

druh: li/sv:



mmb1es832890cc

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,

Dovoluji si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování změny ÚP města Brna zkráceným postupem podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a změny Územního plánu zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín) podle ust. § 72, přiměřeně s ohledem na ust. § 70, téhož zákona spočívající v prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit smíšené využití plochy (vyšší podíl funkce ubytování a dalších komerčních služeb) a stanovení regulativů prostorového uspořádání území, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; minimálně v rozsahu pozemků par. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 k. ú. Žebětín, obec Brno; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna a Obsah změny Územního plánu zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín).

a. Identifikační údaje podatele:

ALL BLACK Trivest s.r.o., IČ: 099 04 964, vedená u Krajského soudu v Brně oddíl C vložka 121555, se sídlem Nádražní 1879/12, 664 51 Šlapanice, zastoupená jednatelem Pavlem Vyplašilem

Oprávnění podat Návrh na předmětné změny ÚPmB a RP dokládám LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB a změny RP

Společnost ALL BLACK Trivest s.r.o., je vlastníkem pozemků par. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 k. ú. Žebětín, obec Brno.

Cílem naší společnosti je realizace záměru multifunkčního sportovního centra včetně ubytovacích kapacity a dalších komerčních služeb včetně volnočasových (obchod, služby, wellness, fitness, relaxační) v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání dle připravovaného ÚPmB (pl. RZV ozn. W/v2). Dle stávajícího platného ÚPmB se pro tento náš záměr nabízí označení plochy SO o kterou tímto žádáme.

Stávající ÚPmB a RP nevytvářejí adekvátní podmínky pro realizaci našeho záměru. Náš záměr ovšem trvá a je souladný s Návrhem připravovaného ÚPmB, který byl rozhodnutím zastupitelstva města Brna ze dne 21. června 2022, v souladu s ust. § 54 odst. 3 stavebního zákona, neodsouhlasen a byl navrácen pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání.

Tímto krokem se tak reálně oddálila o možná až několik let možnost naplnění našich představ o budoucí podobě území spočívající v realizaci multifunkčního sportovního centra.

Na základě této skutečnosti se jeví jako nejefektivnější řešení právě pořízení předmětných změn ÚPmB a RP, přičemž Návrh předmětných změn ÚPmB a RP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou definovány takto:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro

soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Závěrem tedy zdvořile žádám samosprávné orgány města Brna, aby svým rozhodnutím zahájily souběžně zkrácený proces pořízení změn platného ÚPmB a Územního plánu zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín).

c. Návrh obsahu změny ÚPmB a RP

Návrh Obsahu změny ÚPmB je přílohou č. 2a tohoto Návrhu.

Návrh Obsahu změny RP je přílohou č. 2b tohoto Návrhu.

Nepožaduji zpracování variant řešení.

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

Stanovisko k Obsahu změny ÚPmB je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

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

Stanovisko k Obsahu změny ÚPmB 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 změn ÚPmB a RP částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme.

S pozdravem

Pavel Vypláš
jednatel
ALL BLACK

Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit smíšené využití plochy (vyšší podíl funkce ubytování a dalších komerčních služeb) a stanovení regulativů prostorového uspořádání území, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; minimálně v rozsahu pozemků par. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 k. ú. Žebětín, obec Brno.

Cílem naší společnosti je realizace záměru multifunkčního sportovního centra včetně ubytovacích kapacity a dalších komerčních služeb včetně volnočasových (obchod, služby, wellness, fitness, relaxační) v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání dle připravovaného ÚPmB (pl. RZV ozn. W/v2). Dle stávajícího platného ÚPmB se pro tento náš záměr nabízí označení plochy SO o kterou tímto žádáme.

Návrh platného ÚPmB oproti připravovanému ÚPmB nevytváří podmínky pro realizaci záměru žadatele a podporu potenciálu, který území nabízí; jedná se o území, které je vhodné k prověření na funkci, která bude podporovat hospodářský pilíř obce a zajišťovat zejména komerční funkci pro občany města Brna.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Prověřte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit smíšené využití plochy (komerční aktivity),
- stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území,
- Navrhnete úpravy platného ÚPmB tak, aby byly v souladu s připravovaným ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- nestanovujte omezující podmínky využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Změna se projeví ve výkresové části ÚPmB.

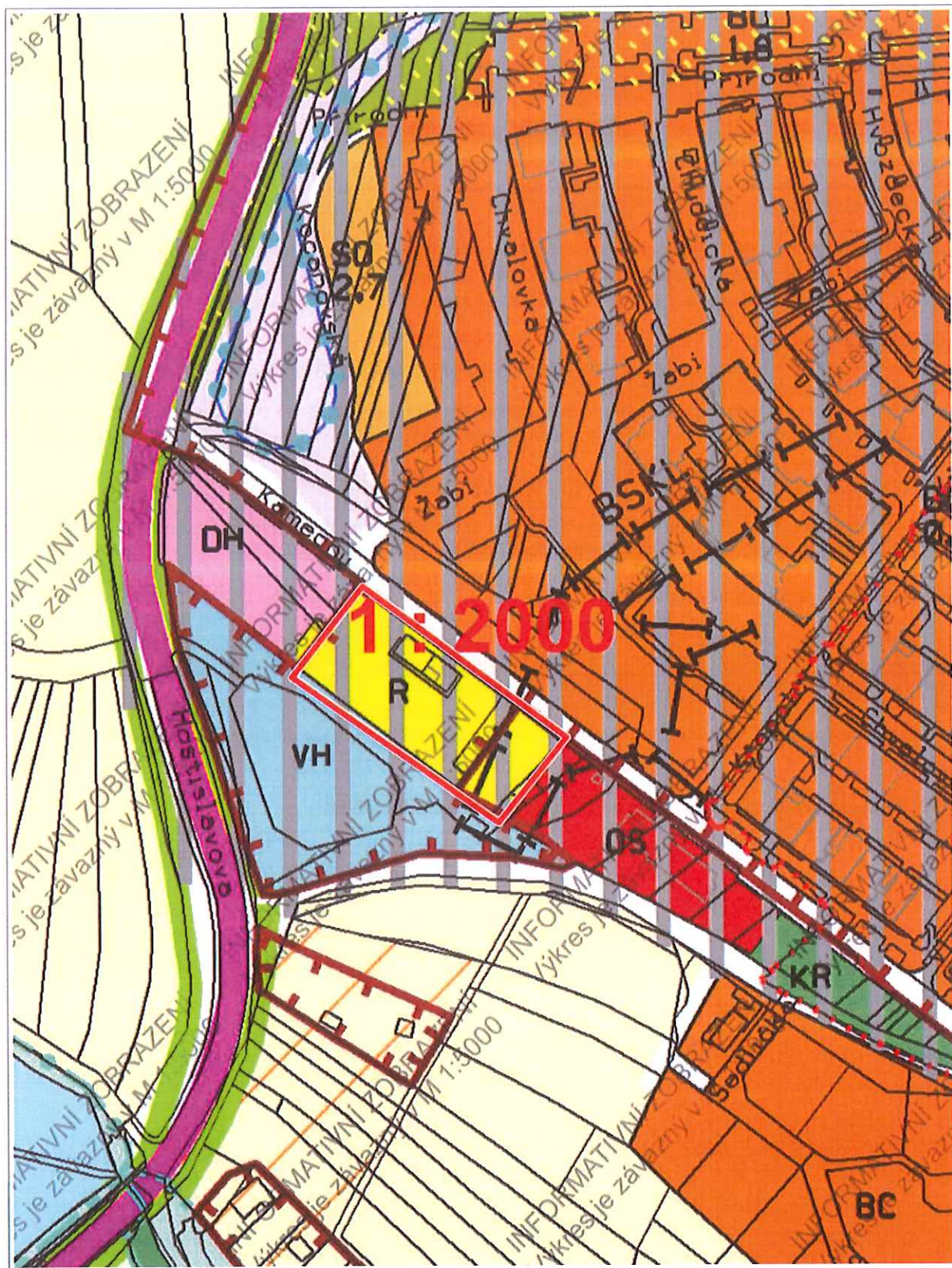
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

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:

Bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek

 **Orientační vymezení řešeného území změny_ÚPmB**



50 m

Obsah změny Územního plánu zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín) pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit smíšené využití plochy (vyšší podíl funkce ubytování a dalších komerčních služeb) a stanovení regulativů prostorového uspořádání území, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; minimálně v rozsahu pozemků par. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 k. ú. Žebětín, obec Brno.

Cílem naší společnosti je realizace záměru multifunkčního sportovního centra včetně ubytovacích kapacity a dalších komerčních služeb včetně volnočasových (obchod, služby, wellness, fitness, relaxační) v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání dle připravovaného ÚPmB (pl. RZV ozn. W/v2). Dle stávajícího platného ÚPmB se pro tento náš záměr nabízí označení plochy SO o kterou tímto žádáme.

Návrh platného ÚPmB oproti připravovanému ÚPmB nevytváří podmínky pro realizaci záměru žadatele a podporu potenciálu, který území nabízí; jedná se o území, které je vhodné k prověření na funkci, která bude podporovat hospodářský pilíř obce a zajišťovat zejména komerční funkci pro občany města Brna.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Prověřte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit smíšené využití pozemků (komerční aktivity),
- stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území,
- Navrhnete úpravy platného ÚPmB tak, aby byly v souladu s připravovaným ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- nestanovujte omezující podmínky využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Změna se projeví ve výkresové části RP.

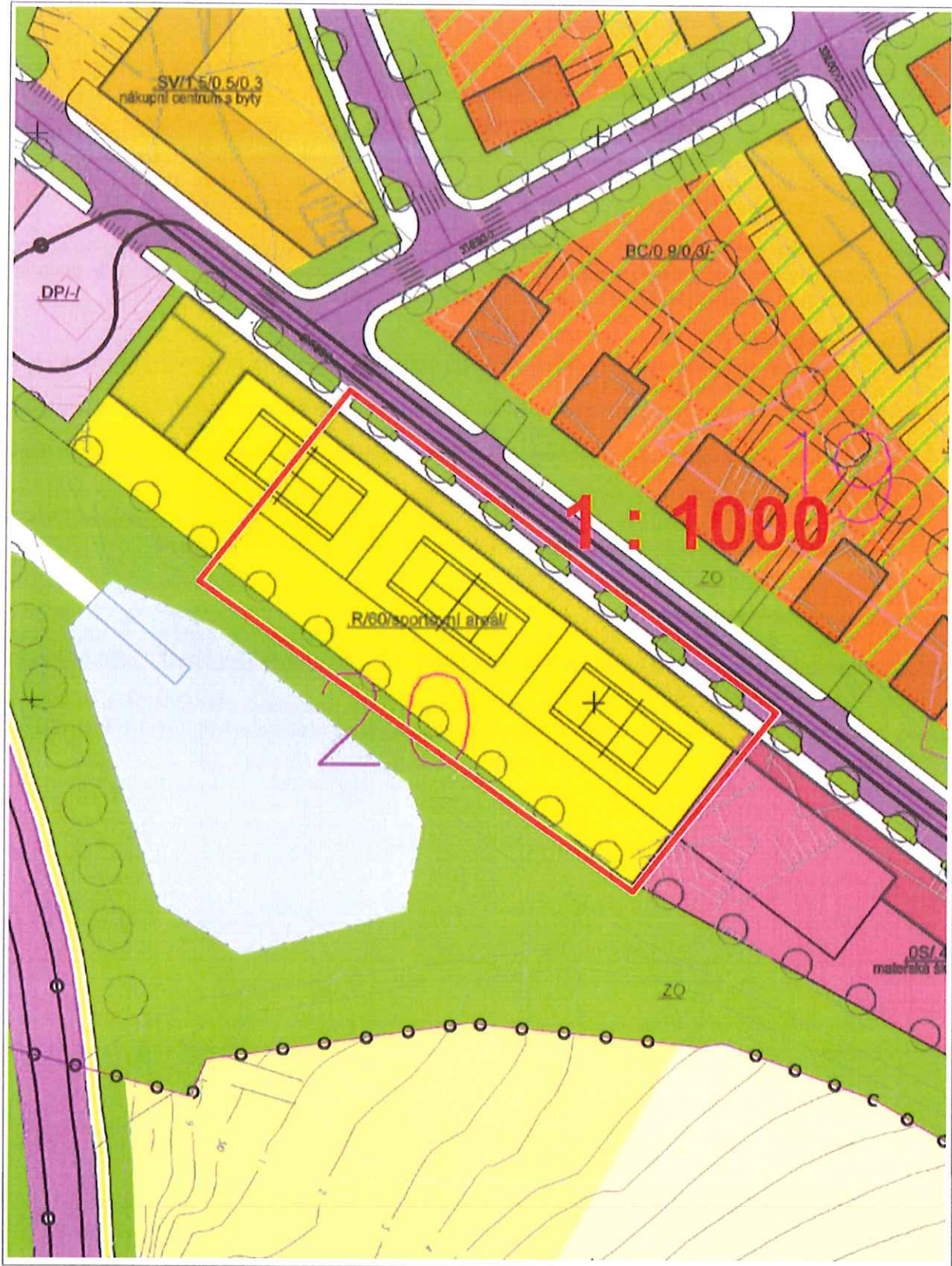
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny RP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

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 zóny Kamechy (Bystrc IIa - Žebětín).

Orientační vymezení řešeného území změny RP



Orientační vymezení řešeného území změny RP



20 m

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -

Ze dne: 12.10.2022

Č. j.: JMK 148652/2022

Sp. zn.: S-JMK 147408/2022 OŽP/Mar

Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová

Telefon: 541 652 633

Datum: 25.10.2022

ALL BLACK Trivest s.r.o.

Nádražní 1879/12

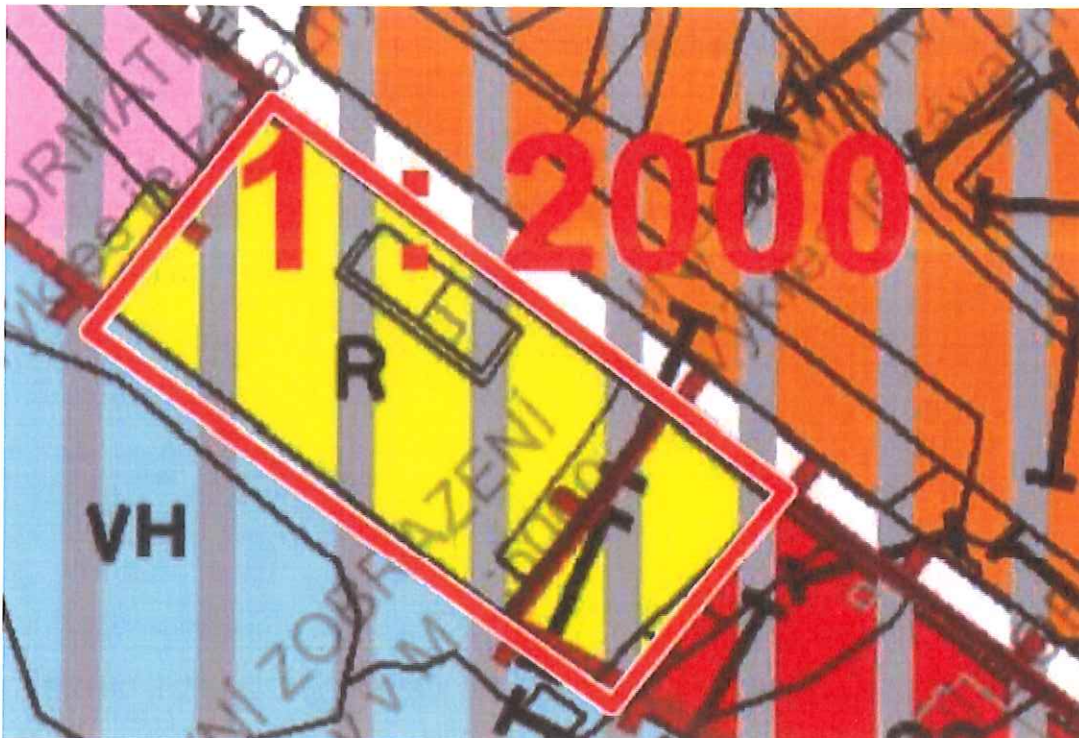
664 51 ŠLAPANICE

DS: bpe6na6

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín“ – 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 12.10.2022 žádost o stanovisko k „Navrhované změně využití pozemků p. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost ALL BLACK Trivest s.r.o., Nádražní 1879/12, 664 51 Šlapanice, navrhuje změnu využití území minimálně v rozsahu pozemků p. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín na funkční využití pro realizaci záměru multifunkčního sportovního centra včetně ubytovací kapacity a dalších komerčních služeb včetně volnočasových (obchod, služby, wellness, fitness, relaxační) – dle platného ÚPmB označení SO, dle připravovaného ÚPmB označení RZV – W/v2.



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 společnosti ALL BLACK Trivest s.r.o., sídlem Nádražní 1879/12, 664 51 Šlapanice vliv „Navrhované změny využití p. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín“ 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 oblasti 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 ust. § 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. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín na životní prostředí.

Odůvodnění:

Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 2087/22, 2087/24, 2087/25, 2087/31, 2087/32, 2087/33 v k. ú. Žebětín 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 ust. § 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 ust. § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Ing. Jiří Hájek v.r.

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost: Ing. Jana Marvanová