

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
 ZE DNE: 14.11.2022  
 NAŠE Č. J.: MMB/0050611/2023  
 SPIS. ZN.: 4100/OUPR/0050611/2023

ATELIER 101, s.r.o.

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková  
 TELEFON: +420 542 174 585  
 E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz  
 DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn  
 DATUM: 18.08.2023  
 POČET LISTŮ: 02

ID: [REDACTED]

DS

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA BRNA               |              |
| Odbor územního plánování a rozvoje |              |
| Vypraveno dne:                     | 14 -08- 2023 |
|                                    | 2            |

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

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Zaoralova, k. ú. Líšeň, která spočívá v posunu vzájemných hranic dvou stabilizovaných ploch pro průmysl PP v souvislosti se záměrem na přestavbu jihovýchodní části bývalého areálu ZETOR a výstavbu výrobně skladovacích hal.

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. 4.4. 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 6/23 MČ Brno-Líšeň, k. ú. Líšeň

#### Úprava vzájemných hranic dvou stabilizovaných ploch pro průmysl PP ul. Zaoralova

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 01).

#### Odůvodnění:

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

- podmínky využití území dle platné územně plánovací dokumentace a projednaného Návrhu připravovaného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- skutečné využití území a vlastnické vztahy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB je předmětná lokalita rozdělena na dvě stabilizované plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PP – plochy pro průmysl. Hranice funkčních ploch je vedena schematicky bez ohledu na vedení komunikací a na vlastnické a provozní vztahy. Dle generelu specifických funkcí byly obě stabilizované plochy o rozloze cca 22,5 ha součástí výrobního areálu ZETOR o celkové rozloze cca 102 ha.

Dle připravovaného územního plánu je z průmyslové lokality v souladu s vlastnickými vztahy a způsobem využití vyčleněna a stabilizována plocha ve vlastnictví České republiky (Ministerstva vnitra), která je využívána pro veřejnou vybavenost (hasiči) - plocha je vymezena jako plocha veřejné vybavenosti V s areálovým způsobem zástavby a výškovou úrovní 4 (objekty 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m). Plochy soustředěné kolem slévárny Heunisch a propojené vlastnickými i provozně areálovými komunikacemi nový územní plán agreguje do ploch výroby a skladování P s areálovým způsobem zástavby s výškovou úrovní 4, přičemž potřebu revitalizace a dostavby východního cípu areálu akcentuje vymezením samostatné rozvojové plochy v téže funkci s výškovou úrovní 3 (objekty 6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m) – rozvojová lokalita Li-1. Toto uspořádání rozvíjí

koncepti současného územního plánu, neboť ve stabilizovaných plochách je revitalizace a přestavba území a dostavba areálů přípustná dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

Dle čl. 4. 4 vyhlášky nejsou vzájemné hranice stabilizovaných ploch a jejich hranice s návrhovými plochami vymezeny závazně a je možno je přiměřeně zpřesňovat úpravami vycházejícími z vlastností funkčních ploch nepostižitelných v podrobnosti územního plánu města (vlastnických hranic, terénní konfigurace, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a inž. sítí apod.), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

Navrhovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic stabilizovaných ploch pro průmysl dle skutečného stavu v souladu s vlastnickými vztahy a způsobem využití. Rozvržení ploch není v rozporu s koncepcí platného územního plánu na stabilizaci průmyslu v lokalitě a přitom koresponduje i s požadavkem nového územního plánu na přiměřený rozvoj funkce v území dlouhodobě k tomuto účelu využívaném.

pOÚPR 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 jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě souhlasila s požadovanou úpravou hranic funkčních ploch Rada MČ Brno-Líšeň na své mimořádné 15A. schůzi konané dne 02.08. 2023.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil výše uvedené skutečnosti a dospěl k závěru, že předmětná 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. **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 hranic dvou stabilizovaných funkčních ploch pro průmysl PP v rozsahu uvedeném v příloze 01.**

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.

S pozdravem



Mgr. Viktor Poledník  
vedoucí odboru

MAGISTRAT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-003-

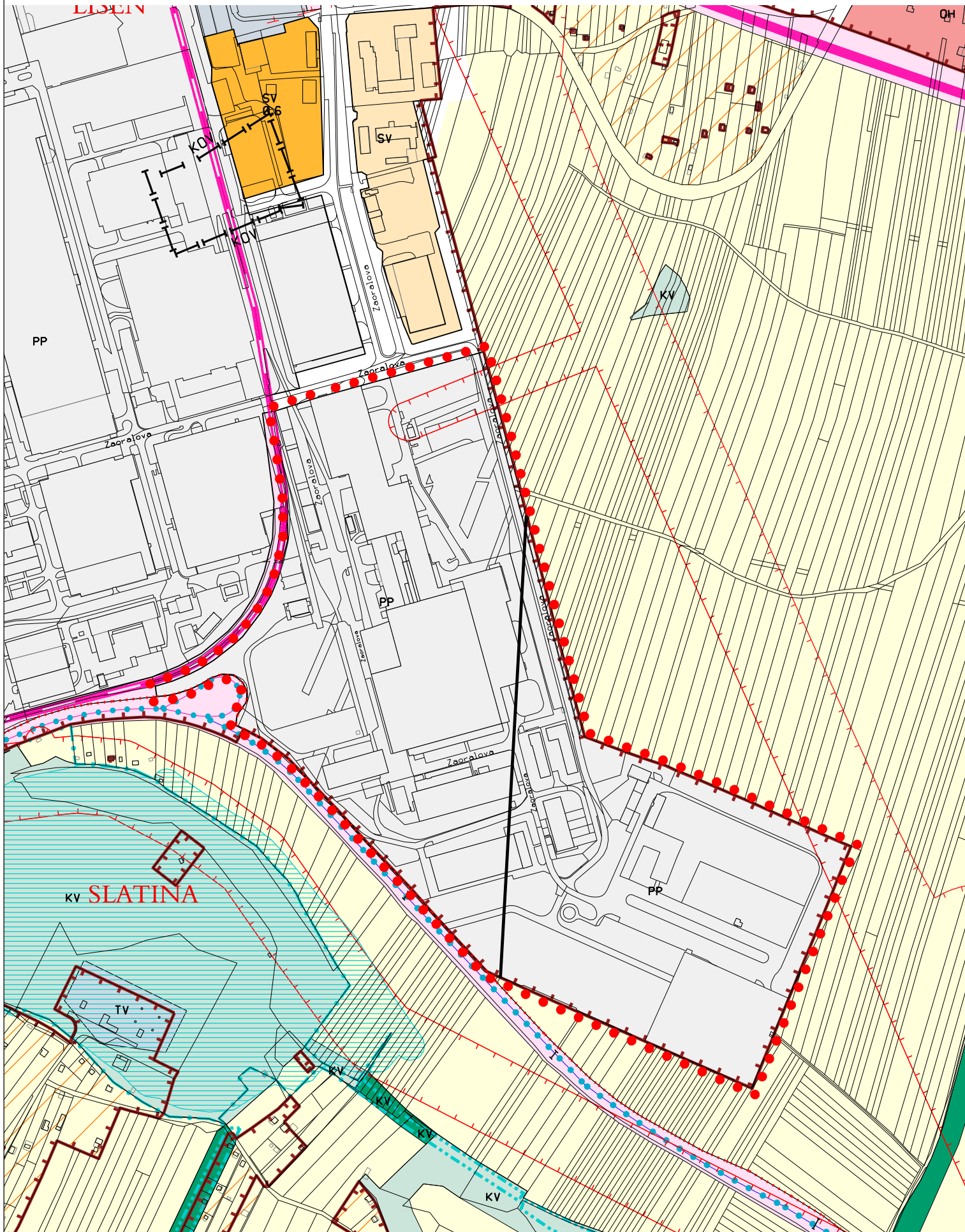
**PŘÍLOHY:** výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

**NA VĚDOMÍ:**

MČ Brno-Líšeň – starosta, stavební úřad, ID: u8jbv72

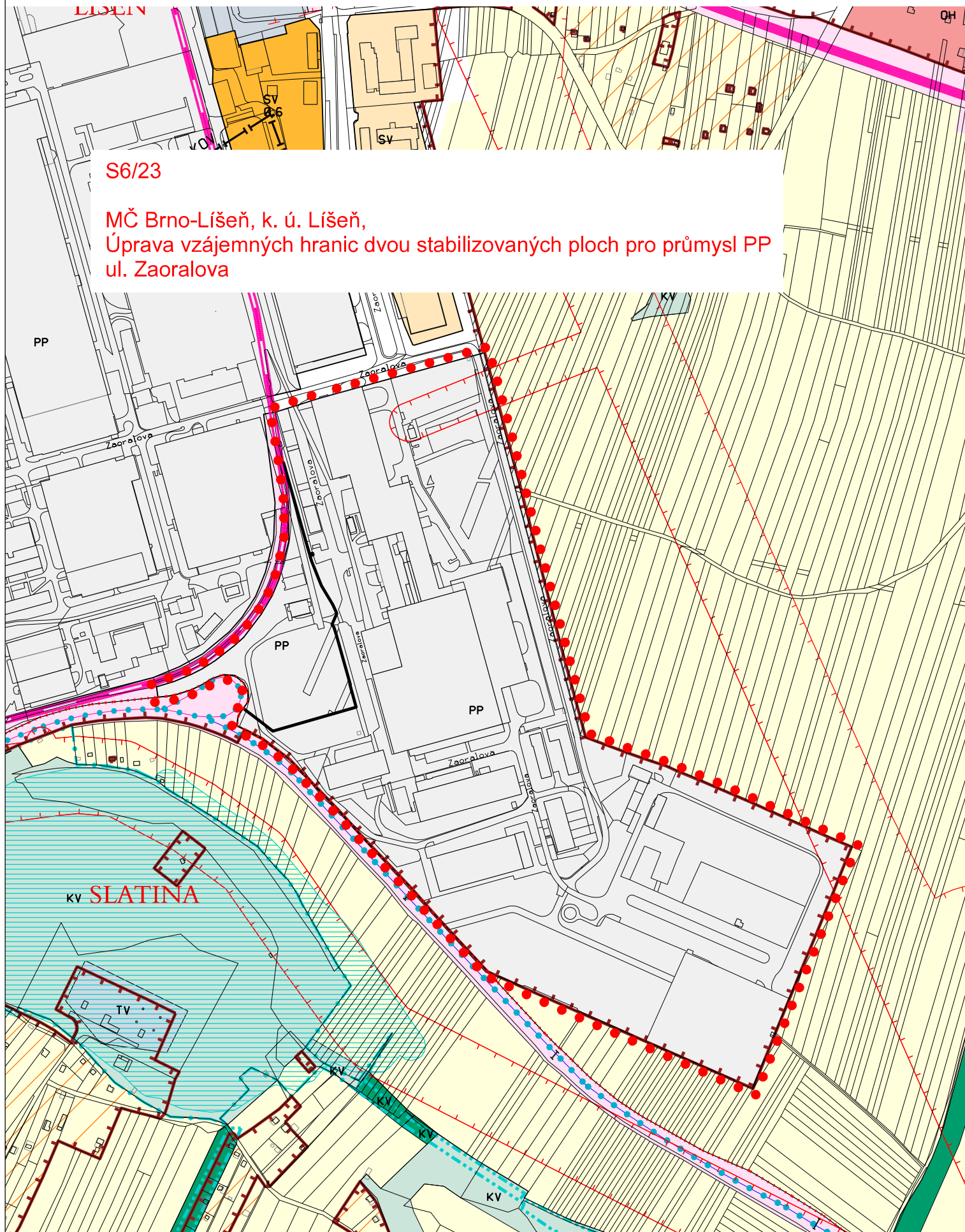
OÚPR (elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, sektor 5 (Ing. arch. Makovská, Ing. Smutná), Ing. arch. Jašková, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

•••••••• vymezení řešeného území



Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2023  
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S6/23

MČ Brno-Líšeň, k. ú. Líšeň,  
Úprava vzájemných hranic dvou stabilizovaných ploch pro průmysl PP  
ul. Zaoralova