

B38/22

Janková  
ko: Pálek

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 05-10-2022

**Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna zkráceným  
postupem pořízení**

Č.j. MMB: 0499844  
Přil.: 1/1

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

Statutární město Brno  
Doručeno: 05.10.2022  
MMB/0499844/2022  
listy: 1 přílohy:  
druh: 1 / sv:

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,



mmb1es8327c7b0

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 vymezení nové zastavitelné lokality/plochy umožňující realizaci záměru pro bydlení a stanovení regulativů prostorového uspořádání území, to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

**a. Identifikační údaje podatelů:**

- **Vlastník pozemku parcelní číslo 99/33 a 99/112 katastrální území Útěchov  
Investmanagement s.r.o., IČ: 60699841, sídlem Purkyňova 648/125, 612 00 Brno-  
Medlánky, zastoupena Tomášem Zítkou, jednatelem společnosti,**
- **Vlastník pozemku parcelní číslo [redacted] katastrální území Útěchov**  
[redacted]
- **Vlastník pozemku parcelní číslo [redacted] katastrální území Útěchov**  
[redacted]
- **Vlastník pozemku parcelní číslo [redacted] katastrální území Útěchov**  
[redacted]

Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládáme LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu.

**b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB**

Vlastníci pozemků par. č. [redacted] vše k.ú. Útěchov u Brna.

Naším záměrem je realizovat nízkopodlažní rezidenční zástavbu rodinných domů přímo navazující na stávající rodinnou zástavbu na jižním okraji Útěchova, přičemž budeme navazovat na zastavěné území města.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle našich představ, jelikož v území stabilizuje již překonaný stav pro zemědělské využití, který odporuje moderním trendům územního plánování.

Pro úplnost lze dodat, že jsme zajistili ověření našeho záměru na Odboru územního plánování a rozvoje MMB, kde bylo shledáno, že ten není souladný s platnou územně plánovací dokumentací, přičemž to je způsobeno hlavně překonaným pohledem na utváření dotčeného území poplatným roku 1994.

Náš záměr je naopak souladný s připravovaným novým územním plánem, který zde vymezuje rozvojovou lokalitu U-1 a navrhuje zde nízkopodlažní rezidenční zástavbu pro bydlení. Náš záměr bude podporovat hospodářský pilíř obce a zajišťovat bytovou funkci pro občany města Brna.

Náš záměr realizovat výstavbu pro bydlení 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 městotvornějším využití nabytých pozemků.

Na základě této skutečnosti se jeví jako nejefektivnější řešení právě pořízení předmětné změny ÚPmB, přičemž Návrh předmětné změny ÚPmB 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 žádáme samosprávné orgány města Brna, aby svým rozhodnutím zahájily zkrácený proces pořízení změny platného ÚPmB.

**c. Návrh obsahu změny ÚPmB**

*Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.*

Nepožadujeme zpracování variant řešení

**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**

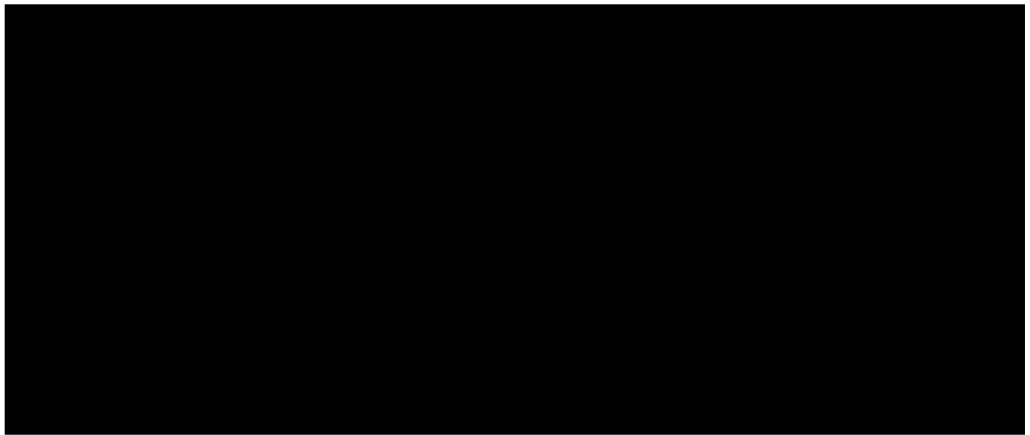
Pokud zastupitelstvo města podmíní pořízení předmětné změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme.

S pozdravem

Investmanagement s.r.o.



Purkyň  
612 00





## Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

### Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti vymezení nové zastavitelné lokality/plochy umožňující realizaci záměru pro bydlení a stanovení regulativů prostorového uspořádání území, to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území, v rozsahu pozemků par. č. [REDAKCE] vše k.ú. Útěchov u Brna, obec Brno.

Naším záměrem je realizovat nízkopodlažní rezidenční zástavbu rodinných domů přímo navazující na stávající rodinnou zástavbu na jižním okraji Útěchova, přičemž budeme navazovat na zastavěné území města.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ naší společnosti, jelikož v území stabilizuje již překonaný stav pro zemědělské využití, který odporuje moderním trendům územního plánování. to je způsobeno hlavně překonaným pohledem na utváření dotčeného území poplatným roku 1994.

Náš záměr naopak bude podporovat hospodářský pilíř obce a zajišťovat bytovou funkci pro občany města Brna. Navrhují proto pořízení změny zkráceným postupem dle ustanovení § 55a stavebního zákona.

### Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Proveďte možnost vymezení nové zastavitelné lokality/plochy umožňující realizaci záměru pro bydlení,
- stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území a s ohledem na stávající okolní zástavbu,
- 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:

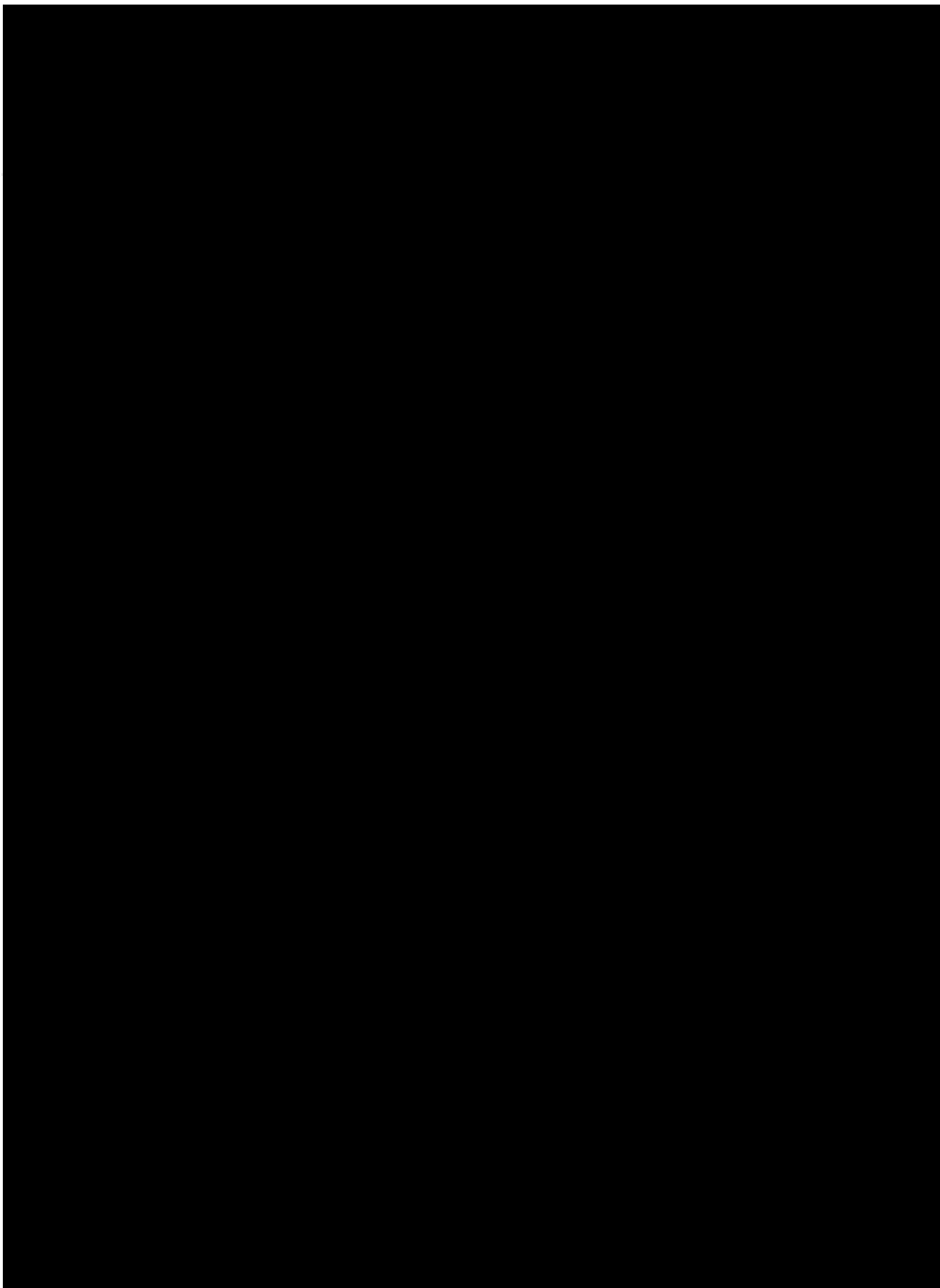
Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

### Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

*Součástí návrhu změny nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změn ÚPmB na životní prostředí.*

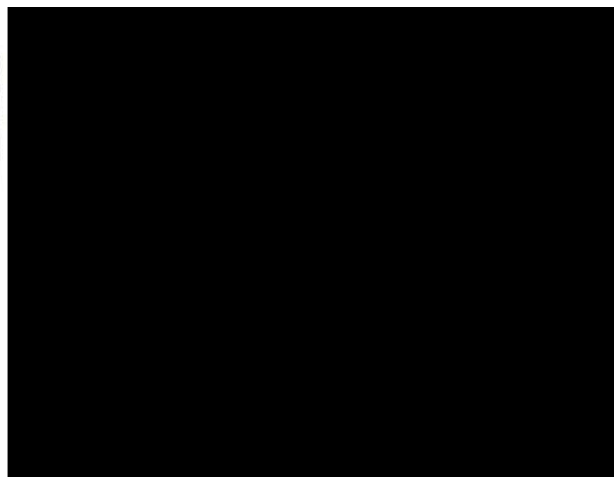


## Orientační vymezení řešeného území změny ÚP



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 61200 Brno	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ


BPEJ	Výměra

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

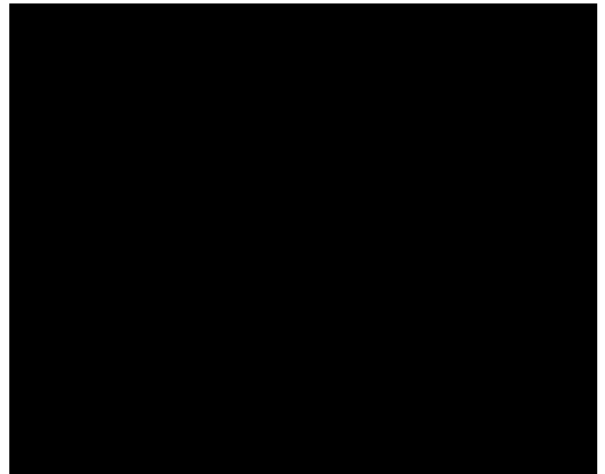
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 06.09.2022 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [redacted]  
Obec: [redacted]  
Katastrální území: [redacted]  
Číslo LV: [redacted]  
Výměra [m<sup>2</sup>]: [redacted]  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [DKM](#)  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 61200 Brno	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

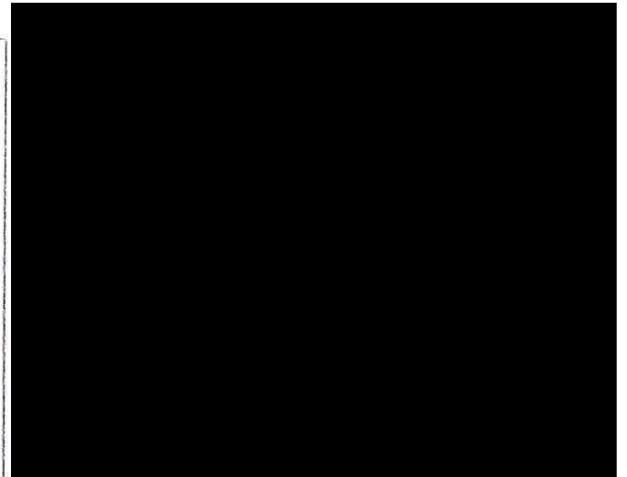
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.09.2022 09:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

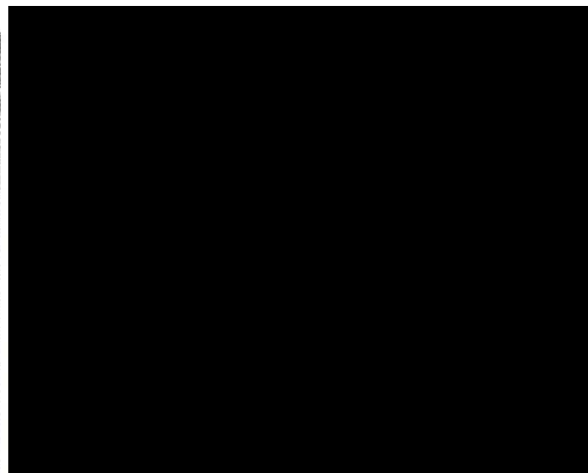
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.09.2022 09:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 06.09.2022 09:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:

Obec:

Katastrální území:

Číslo LV:

Výměra [m<sup>2</sup>]:

Typ parcely:

Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

[DKM](#)

Určení výměry:

Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku:

orná půda

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ


BPEJ      Výměra

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 06.09.2022 09:00.

# Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

---

váš dopis zn.: -  
Ze dne: 16.09.2022  
Č. j.: JMK 136325/2022  
Sp. zn.: S-JMK 135858/2022 OŽP/Mar  
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová  
Telefon: 541 652 633  
Datum: 21.09.2022

**„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. [REDAKCE]  
v k. ú. Útěchov u Brna“ – 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  
16.09.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně funkčního využití pozemků p. [REDAKCE]  
[REDAKCE] v k. ú. Útěchov u Brna“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního  
zákona.

Společnost Investmanagement s. r. o., Purkyňova 648/125, 612 00 Brno, IČ 60688841; [REDAKCE]  
[REDAKCE] v k. ú. Útěchov u Brna na plochu bydlení  
(nízkopodlažní rezidenční zástavbu rodinných domů). Rozsah předmětných pozemků je [REDAKCE] m<sup>2</sup>.

**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 Investmanagement s. r. o., Purkyňova  
648/125, 612 00 Brno, IČ 60688841; [REDAKCE]

[REDAKCE] v k. ú. Útěchov u Brna“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

stanovisko

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

nemůže mít významný vliv

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 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 vlivů navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. [redacted] v k. ú. Útěchov u Brna na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. [redacted] v k. ú. Útěchov u Brna“ 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 Brno

Ing. [redacted]

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí



Obdrží:

Investmanagement s. r.o., Purkyňova 648/125, 612 00 Brno, IČ 60688841 - DS

