

Změna ÚPmB – B4/22

souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22

lokalita Cihelna Medlánky,
MČ BRNO – MEDLÁNKY,
MČ BRNO – ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA
k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánky

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ODŮVODNĚNÍ

SMLOUVA Č. 4123052409

OBJEDNATEL:

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO,
DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 196/1, 602 00 BRNO

POŘIZOVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZHOTOVITEL:

ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
MARIE MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO



OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Postup pořízení změny ÚPmB	5
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	5
2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR).....	6
2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje	7
2.4 Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu dle § 55 b odst. 4 stavebního zákona	10
3. Vyhodnocení souladu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů	10
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	10
4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny	13
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
5.1 Vymezení zastavěného území - aktualizace	14
5.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	14
5.2.1 Koncepce rozvoje území města.....	14
5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	15
5.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce	15
5.3.1 Východiska řešení	15
5.3.2 Urbanistická struktura	17
5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití.....	17
5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb	18
5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch.....	18
5.3.6 Intenzita využití ploch	20
5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	23
5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	23
5.4.2 Koncepce technické infrastruktury	24
5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině	25
5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití	25
5.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	28
5.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	28
5.9 Stanovení kompenzačních opatření	28
5.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	28

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	29
7. Stanovisko krajského úřadu	29
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno.....	29
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	29
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení....	33
11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů	33
11.1 Ochrana zdraví	33
11.2 Ochrana kulturních hodnot.....	34
11.3 Ochrana přírodních hodnot	34
11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů.....	35
11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy.....	35
12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	36
13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	36
14. Vyhodnocení připomínek.....	37

GRAFICKÁ ČÁST

O.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
O.4	Průmět změn do uspořádání území města	1 : 5 000
O.5	U5 Návrh urbanistické koncepce – Urbánní a krajinná osnova	(1 : 25 000)

Následující text změny obsahuje zkratky a termíny:

<i>BO</i>	<i>plochy všeobecného bydlení</i>
<i>BC</i>	<i>plochy čistého bydlení</i>
<i>SO</i>	<i>smíšené plochy obchodu a služeb</i>
<i>ZP</i>	<i>plochy parků</i>
<i>ZO</i>	<i>plochy ostatní městské zeleně</i>
<i>ÚPmB</i>	<i>Územní plán města Brna</i>
<i>PÚR</i>	<i>politika územního rozvoje</i>
<i>ZÚR JMK</i>	<i>Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje</i>
<i>IPP</i>	<i>index podlažní plochy</i>
<i>ČÚZK</i>	<i>Český úřad zeměměřičský a katastrální</i>
<i>ÚAP</i>	<i>územně analytické podklady</i>
<i>BPEJ</i>	<i>bonitovaná půdně ekologická jednotka</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<i>MOČR</i>	<i>Ministerstvo obrany České republiky</i>
<i>MČ</i>	<i>městská část</i>
<i>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>stavební zákon</i>	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>stab.</i>	<i>stabilizované (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>navr.</i>	<i>návrhové (zkratka uvedena ve výkresové části)</i>
<i>změna ÚPmB</i>	<i>změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22</i>

TEXTOVÁ ČÁST

1. Postup pořízení změny ÚPmB

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2018 (novela č. 225/2017 Sb.), umožňuje použít při pořizování změn územního plánu nevyžadujících zpracování variant řešení zkrácený postup pořizování dle ust. § 55a stavebního zákona. O použití tohoto postupu rozhoduje zastupitelstvo obce schválením záměru a obsahu dané změny. Zadání se v tomto případě nezpracovává. Dne 13. 12. 2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení souběžného procesu pořízení zkráceným postupem jednotlivých změn Územního plánu města Brna a regulačních plánů, včetně jejich Obsahů. V tomto případě se jedná o pořízení Změny ÚPmB – B4/22, souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22.

Dále bude doplněno po veřejném projednání.

2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území se nachází v lokalitě bývalé medlánecké cihelny. Toto území je administrativně přiřčeno k Řečkovcím, nachází na k.ú. Řečkovice, ale z hlediska provozního a urbánního navazuje na místní část Medlánky, především na sídliště Jabloňová. Tato provozní a urbánní návaznost na místní část Medlánky je dána terénní konfigurací. Ze severní a východní strany, směrem na Řečkovice, je území bývalé medlánecké cihelny od navazujících městských struktur odděleno velkým terénním zlomem.

V současné době je řešené území, které zaujímá pouze část bývalé medlánecké cihelny, využito pro podnikatelské aktivity společnosti Alutrend CZ, s.r.o., dále jako zahrádky a z části pro potřeby parkování. V území se nacházejí objekty řadových garáží.

Lokalita medlánecké cihelny je ze všech stran obklopená urbanizovaným územím.

V platném ÚPmB je převládající část plochy zařazena do návrhových ploch SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Severovýchodní část, navazující na rozsáhlejší plochu zeleně v lokalitě bývalé cihelny, je zařazena do stabilizovaných ploch ZP – plochy parků. Jihozápadní část řešeného území zahrnuje návrhovou plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně.

Návrh je koordinován s navrženým řešením v připravovaném ÚPmB, kde je v tomto území navržena plocha smíšená obytná C/v3 a plocha městské zeleně Z. Řešené území je součástí rozvojové plochy R-8.

Lokalita je dopravně přístupná z ulice Podpěrova. Pěší propojení je umožněno na ulici Dudíkovu. Prostupnost území není změnou ÚPmB negativně ovlivněna.

2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky dne 15. 04. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 2. 2018, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky dne 21. 1. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády ze dne 19. 7. 2023, náleží město Brno **do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3 s navazujícími rozvojovými osami OS5, S9, OS10**. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i I. tranzitním železničním koridorem; sílcí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z tohoto důvodu je očekáván vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Na základě této skutečnosti lze říci, že změna je v souladu s požadavky souvisejícími se zařazením území do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Dále vyplývají pro území města Brna požadavky související se **zařazením obce do specifické oblasti SOB9**. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna ÚPmB vzhledem k velikosti řešeného území a povaze změny (návrh zastavitelných ploch) nenavrhuje žádné konkrétní opatření k zadržení vody v krajině. Případná realizace opatření ke zvyšování retenčních schopností urbanizovaného území není podmínkami využití ploch omezena.

Z PÚR přímo nevyplývají konkrétní požadavky – pokyny na řešení předmětné změny. Navrhovaná změna však přispívá k naplnění „Republikových priorit“ územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území zejména:

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna ÚPmB navrhuje využití území, které navazuje na urbanizované plochy města Brna – jak na zastavěné území, tak i zastavitelné plochy navržené územním plánem. Jedná se využití brownfields – území dříve průmyslově využívaného.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Návrh změny ÚPmB je v souladu s určením a charakterem oblasti OB3. Návrh je rovněž koordinován s návrhem připravovaného ÚPmB, ve kterém byl rozvoj dotčených ploch objektivně a komplexně posouzen.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Návrh změny ÚPmB svým rozsahem neovlivňuje integrovaný rozvoj města Brna. Navržená změna je koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, ve kterém byl rozvoj dotčených ploch objektivně a komplexně posouzen.

Navržená změna ÚPmB je v souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 6.

2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. 10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 3. 11. 2016. Aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 a nabyla účinnosti dne 31.10. 2020.

Kapitola – A

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

ZÚR JMK však stanovují priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Zejména se jedná o:

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v

dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Změna ÚPmB: Plochy jsou členěny s ohledem na možnost zachování a vytváření kvalitní městské zeleně a tím i vytváření kvalitních veřejných prostor. Jsou vytvořeny předpoklady pro příznivé urbanistické a architektonické řešení tohoto rozvojového území. Návrh podporuje výstavbu v nevyužívaném areálu v rámci zastavěného území a upřednostňuje ji před výstavbou ve volné krajině.

Kapitola – B

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

ZÚR JMK a její aktualizace zpřesnily vymezení **Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3)** a stanovily v souladu s PÚR návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti. Řešené plochy změny se nacházejí ve městě Brně a jsou tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny mimo plochy řešené změnou ÚPmB.

Ze ZÚR JMK přímo nevyplývají konkrétní požadavky na řešení této změny ÚPmB.

ZÚR JMK dále stanovují jako **nadregionální centrum** město Brno

Úkoly územního plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj aktivit především v plochách brownfieldů.
- b) Vytvářet územní podmínky podporující polycentrické sídelní vztahy mezi nadregionálním centrem a okolními sídly zejména v jižním a jihovýchodním sektoru.
- c) Vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury zejména mezi nadregionálním centrem a okolními sídly.

Změna ÚPmB: Změna vytváří podmínky pro rozvoj aktivit v ploše brownfieldu – bývalé cihelny.

Kapitola – C

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

V souvislosti se zpřesněním specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje není v rámci ZÚR JMK řešené území zahrnuto do žádné specifické oblasti.

Kapitola – D

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK jsou vedeny mimo plochu řešenou změnou.

Kapitola – E

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

V rámci změny územního plánu jsou přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje respektovány.

Kapitola – F

Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinného celku 22 – Brněnský. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše tohoto krajinného celku se stanovují tyto územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit:

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat opatření zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační.
- b) Podporovat zachování panoramatu historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační.
- b) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.
- c) Vytvářet územní podmínky pro zachování panoramatu historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Změna ÚPmB respektuje uvedené požadavky a vytváří územní podmínky pro podporu obytných funkcí městského a příměstského prostoru města Brna. Zároveň svým řešením neovlivňuje panorama historického jádra města Brna a jeho historických stavebních dominant.

Kapitola – G

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území ZÚR JMK tyto stavby ani opatření nevymezuje.

Kapitola – H

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Změna ÚPmB nezasahuje do koordinace ploch a koridorů vymezených v ZÚR JMK.

2.4 Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu dle § 55 b odst. 4 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

3. Vyhodnocení souladu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů

3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Navržená změna ÚPmB je v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména:

- je respektován postup pro pořízení a zpracování změny stanovený stavebním zákonem a jeho vyhláškami,
- je obsahově zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškou č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vychází z obecných požadavků na využívání území konkretizovanými regulativy ÚPmB a tím vytváří předpoklady pro doplnění urbanistické koncepce,

3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Změna ÚPmB tento cíl naplňuje.

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(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.

Návrh změny ÚPmB byl vypracován s ohledem na výše uvedené. Návrh reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedených hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentaci pro lokality bydlení“. Platný ÚPmB v současnosti dle výše uvedeného dokumentu dostatečně tyto potřeby nepokrývá.

Návrh změny ÚPmB je koordinován s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(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.

Návrh změny ÚPmB byl vypracován s ohledem na výše uvedené. Návrh reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedené hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“. Platný ÚPmB v současnosti dle výše uvedeného dokumentu dostatečně tyto potřeby nepokrývá.

Návrh změny ÚPmB je koordinován s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů

Změna ÚPmB koordinuje veřejné i soukromé zájmy v souladu s obsahem změny, soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 3.1.

(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.

Změna ÚPmB se netýká volné krajiny.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna ÚPmB se netýká volné krajiny.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se této změny ÚPmB.

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Návrh změny ÚPmB byl vypracován s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vymezené plochy nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, s územním systémem ekologické stability ani s kulturními nebo civilizačními hodnotami.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území respektuje stávající hodnoty v území, viz předchozí odstavec.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

Při návrhu změny ÚPmB v území byly zohledněny požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství

Změnou ÚPmB jsou vymezena veřejná prostranství a stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území

Změnou ÚPmB jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

f) stanovovat pořadí změn v území (etapizaci)

Vzhledem k malému rozsahu navrhovaných změn v území není etapizace stanovena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Návrh změny ÚPmB nezhoršil podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Návrh změny ÚPmB nezhoršuje podmínky pro rozvoj hospodářství.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Návrh změny ÚPmB umožňuje rozvoj sídelní struktury.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Změna ÚPmB vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením návrhových ploch v návaznosti na zastavěné území a tím i veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Změna ÚPmB nezhoršuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Nejsou navrženy tyto zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak

Změna ÚPmB respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 11.

n) regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů

V předmětném území se nenacházejí žádné zdroje nerostných surovin, ani poddolovaná území z minulých těžeb.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Tyto poznatky jsou v rámci změny ÚPmB uplatněny a koordinovány.

4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny ÚPmB

Požadavky vyplývající z obsahu změny	Řešení
Návrhem změny proveďte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj:	
• proveďte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
• stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území s ohledem na stávající okolní zástavbu	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
• proveďte úpravy hranic ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s připravovaným řešením ÚPmB	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
• při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP	Požadavky jsou respektovány, viz kapitoly 2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
• Nestanovujte podmínky využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona	Požadavek je respektován.
Návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení zastavěného území – aktualizace

Změnou ÚPmB se vymezení zastavěného území nemění.

5.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

5.2.1 Koncepce rozvoje území města

Současný platný ÚPmB

V rámci platného územního plánu je převládající část plochy zařazena do návrhových ploch SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Severovýchodní část, navazující na plochu zeleň v bývalém hliníku, je zařazena do stabilizovaných ploch ZP – plochy parků. Jihozápadní část řešeného území zahrnuje návrhovou plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně.

Strategie Brno 2050

V rámci tematické oblasti „Prostředí“ byla v tomto dokumentu stanovena hodnota „Město s dostupným bydlením“. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu výše uvedené hodnoty je (B3) „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je (B3.1) „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“.

Strategie bydlení města Brna 2018-2030

Zde je uvedeno:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) má město od roku 2012 k dispozici stále stejný rozsah návrhových ploch bydlení, jelikož v tomto období nebyla pořízená žádná platná změna ÚPmB, to je jeden z klíčových problémů dalšího rozvoje bydlení na území města. Tuto skutečnost lze dokumentovat z pravidelných bilancí ploch pro bydlení v rámci aktualizace ÚAP, v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil. Dle ÚPmB je k dispozici pro rozvoj bydlení 440 ha zastavitelných ploch (tj. 63 % původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení, jelikož jsou ve většině případů nepřipraveny pro realizaci výstavby). Důvodem vyčerpání pouhých 37 % je nepřipravenost zbývajících ploch určených pro bydlení, například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy definovat a připravit k výstavbě. Zároveň je zapotřebí navýšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení formou projednatelných změn územního plánu nebo pořízením nového územního plánu. U strategicky významných lokalit pro novou bytovou výstavbu je nezbytné v rámci podpory investic zaměřit se zejména na komplexní předprojektovou přípravu lokalit s cílem umožnit vstup jednotlivých investorů do území.

Vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory.

Změna ÚPmB je v souladu s těmito dokumenty.

5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

V řešeném území se nenacházejí žádné státem chráněné kulturní památky ani památky místního významu či objekty přispívající k identitě území. V řešeném území se rovněž nenacházejí žádné přírodní hodnoty s legislativní ochranou, ani jiné významné přírodní a ekologické hodnoty území. V řešeném území se však nachází zemědělská půda I. třídy ochrany. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.



Obr. ÚAP Brno, Výkres hodnot území

V širším okolí řešeného území se nachází několik nemovitých kulturních památek, lokality nejvýznamnější zeleně města a historické jádro bývalé obce Medlánky. Návrh změny ÚPmB tyto hodnoty neovlivňuje.

5.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce

5.3.1 Východiska řešení

Návrh řešení vychází z koncepce uvedené v platném ÚPmB, tj. území bývalé medlánecké cihelny využít z části pro novou výstavbu a z části umožnit realizaci souvislejších ploch městské zeleně.

Připravovaný ÚPmB

Konkrétní urbanistická koncepce navržená v řešeném území je koordinována s návrhem uvedeným v připravovaném ÚPmB, kde je toto území součástí rozvojové plochy R-8.

- řešené území je součástí rozvojové plochy **R-8**, kde je navržena **plocha smíšená obytná C/v3** a **plocha městské zeleně Z** (výkres 2.1a Hlavní výkres)

- navržená struktura zástavby:
 - k – volná zástavba (kombinace solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti)
- navržená výšková hladina
 - úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Oproti platnému ÚPmB je v lokalitě předpokládán větší podíl funkce bydlení – v souladu s využitím ploch smíšených obytných C. Snaha o navyšování ploch umožňujících výstavbu obytných objektů je v připravovaném ÚPmB odůvodněna: „*Za účelem zmírnění rostoucího rozdílu mezi růstem počtu obyvatel zázemí Brna a samotným městem je žádoucí podporovat výstavbu bytů. Současné nízké hodnoty počtu zahájených (dokončených) bytů nemohou uspokojit poptávku po bydlení v Brně. Tím spíše, že i v důsledku omezené nabídky bytů dochází k razantnímu nárůstu ceny bydlení. Územní podmínky pro rozvoj bydlení je nutné nastavit prostřednictvím územního plánu města.*“ (kapitola 2.1.3.5 Bytová výstavba).

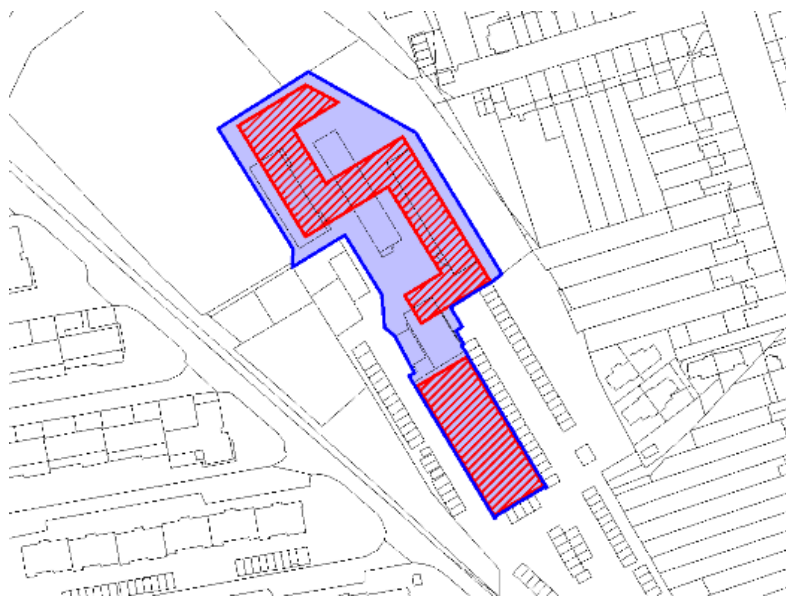
Rovněž v Územně analytických podkladech zpracovaných pro města Brno je na základě zpracovaných bilancí zřejmé, že v období 2008 – 2020 došlo nárůstu ploch bydlení a také ploch smíšených v nedostatečné míře. „Ve sledovaném období lze vidět postupný pokles výstavby, který je dán především nevhodnými návrhovými plochami v ÚPmB, které nejsou majetkově scelené nebo připravené pro budoucí výstavbu.“ (ÚAP, kap. 04.02.02 Bilance)

Z výše uvedených dokumentů vyplývá skutečnost, že v současnosti je nabídka bytů ve městě Brně nedostatečná.

Z tohoto důvodu se zdá logickým krokem ve veřejném zájmu umožnit v případě připravenosti soukromých investorů změnou ÚPmB umožnit rozvoj bydlení i v této městské části.

Záměr Žadatele

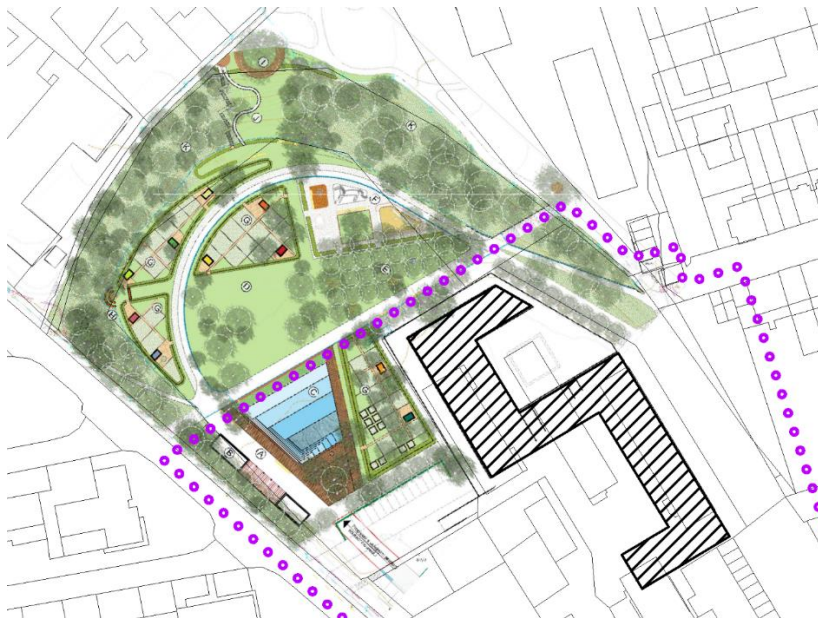
Pro lepší využití daného území, především z hlediska podpory vyššího podílu funkce bydlení, byl vyjádřen požadavek na změnu funkčního využití z návrhových ploch SO (smíšené plochy obchodu a služeb) na návrhové plochy BO (plochy všeobecného bydlení).



Obr. Disponibilní plocha Žadatele (modře vyznačeno) se zákresem možného umístění objektů vycházejícího ze záměru Žadatele

Parkové úpravy dle studie: Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE (RGB STUDIO, s.r.o.) – podklad poskytnutý MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Pro část lokality, která je v současnosti využívána jako zahrádka, byla zpracována studie, navrhuje v tomto prostoru veřejný park. Parkové úpravy jsou situovány především do severozápadní části bývalého hliníku, částečně však zasahují do území řešeného změnou. Umístění ploch zeleně vychází z terénní konfigurace a respektuje rozložení ploch v platném i navrhovaném ÚPmB. Návrh parku koresponduje s návrhem uvedeným v záměru Žadatele.



Obr. Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE – detail řešení, s vyznačením řešeného území a zákresem možného umístění objektu v souladu se záměrem Žadatele

5.3.2 Urbanistická struktura

Rozvržení jednotlivých návrhových ploch reaguje na členění uvedené v připravovaném územním plánu. Původní smíšená plocha obchodu a služeb (platný ÚPmB) vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržená plocha všeobecného bydlení je opticky spíše přičleněna k navazujícímu území Řečkovic a od městské části Medlánky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová.

5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití

Navržené plochy, které jsou určeny k realizaci záměrů uvedených v kapitole 5.3.1, jsou změnou ÚPmB zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch městské zeleně (ZP – plochy parků a ZO – plochy ostatní městské zeleně) a ploch komunikací a prostranství místního významu (bez označení i grafické značky). Toto zařazení nejlépe odpovídá zařazení uvedenému v připravovaném ÚPmB.

5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb

V grafické části platného ÚPmB jsou zastavitelné plochy a plochy přestaveb řazeny do ploch návrhových s výjimkou ploch komunikací a prostranství místního významu, které nejsou v platném ÚPmB rozlišeny na stabilizované a návrhové.

5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch



Obr. Rozvržení ploch v řešeném území navržené změnou ÚPmB

Změnou ÚPmB je upraveno vymezení a zařazení ploch v řešeném území následovně:

1 plocha všeobecného bydlení BO s IPP 3,1

- | | |
|----|--|
| 1a | změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1 |
| 1b | změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1 |
| 1c | změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1 |
| 1d | změna části plochy komunikací a prostranství místního významu na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1 |

Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě. Zároveň je toto vymezení koordinováno s připravovaným ÚPmB.

2 plocha parků ZP

- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu parků ZP návrhovou
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu parků ZP návrhovou

V koordinaci s připravovaným ÚPmB byly v tomto území navrženy plochy městské zeleně. V návaznosti na plochu nad severním okrajem řešeného území a v souladu se studií parkových úprav PARK ROKLE je tato plocha navržena pro účely plochy parků ZP.

3 plocha ostatní městské zeleně ZO

- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou

Plocha je vymezena jako plocha ostatní městské zeleně ZO. Zde realizovaná zeleň bude tvořit optickou bariéru mezi nově navrženou plochou BO a stávajícím sídlištěm Jabloňová.

4 plocha komunikací a prostranství místního významu

- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové na plochu komunikací a prostranství místního významu

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch městské zeleně v platném ÚPmB neumožňují v těchto plochách umísťovat komunikace ani parkovací stání, obzvlášť, pokud s provozem těchto ploch městské zeleně nesouvisejí, bylo zde přistoupeno k návrhu plochy komunikací a prostranství místního významu. Tato plocha neodpovídá vymezení ploch v připravovaném ÚPmB, ale umožní optimální zpřístupnění návrhové plochy BO dvěma vjezdy do území, což se z provozního hlediska jeví jako výhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu.

5 plocha komunikací a prostranství místního významu

- 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu

Zde se jedná o drobnou plochu se stávajícím využitím jako veřejné prostranství. V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako ostatní komunikace. Toto řešení je ve shodě s připravovaným ÚPmB.

6 plocha čistého bydlení BC

- 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Tato plocha je změnou ÚPmB přiřazena k navazujícímu území severovýchodně, které je zařazeno do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC. Jedná se o funkčně jednotný celek.

7 plocha čistého bydlení BC

- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Také tato plocha je zařazena do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC. Důvodem je skutečnost, že se jedná o část současných stabilizovaných zahrad náležících řadovým rodinným domům na ulici Banskobystrické.

U změny ÚPmB jsou jako informativní jevy ve výkrese „Plán využití území (1:5000) - doplňující výkres“ vyznačeny položky:

A plocha komunikací a prostranství místního významu – bez změny

- A plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu

Zde zůstává plocha komunikací a prostranství místního významu, nedochází ke změně ÚPmB.

B plocha ostatní městské zeleně ZO – bez změny

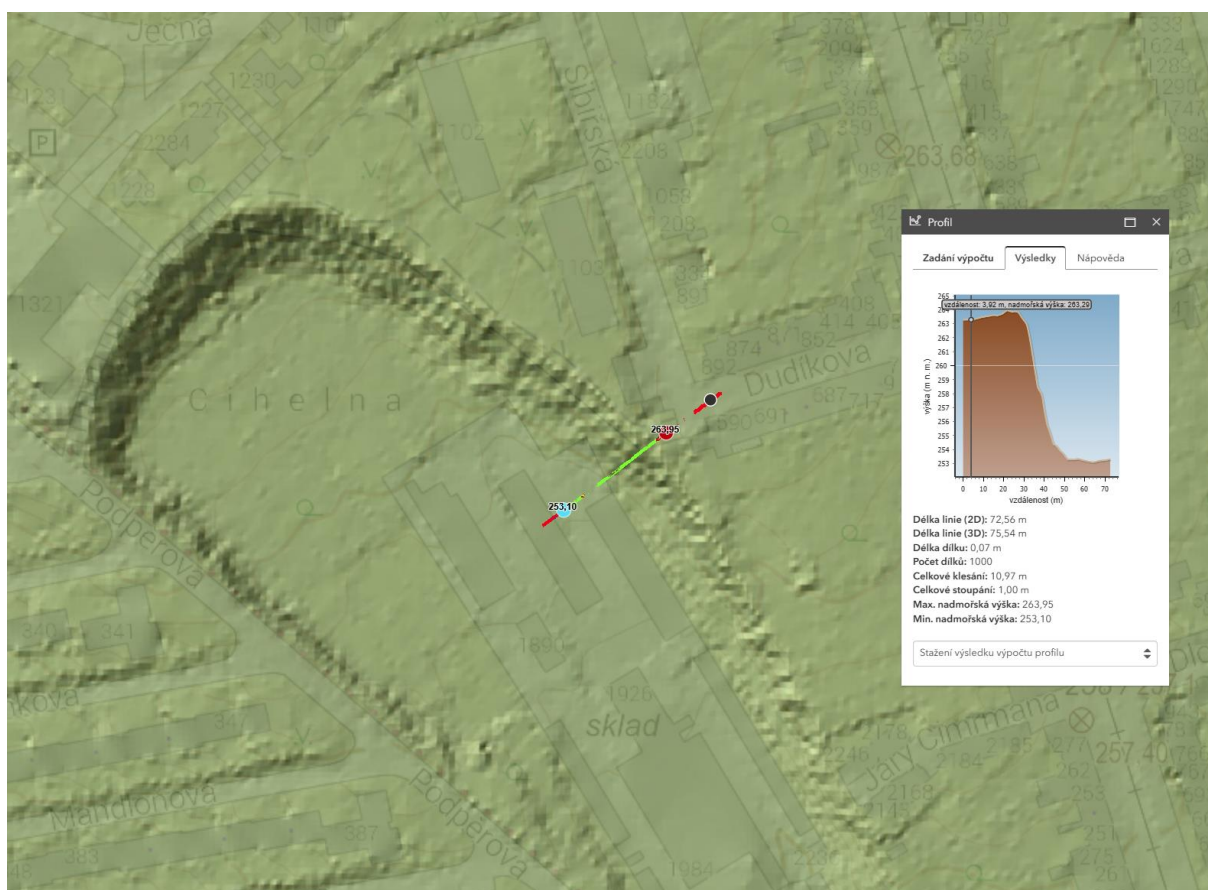
- B plocha, u které nedochází ke změně funkčního využití ani funkčního typu

Zde zůstává plocha ostatní městské zeleně ZO návrhová, nedochází ke změně ÚPmB.

5.3.6 Intenzita využití ploch

Návrh míry stavebního využití uvedený v této změně vychází z požadavku na začlenění nové zástavby do navazujícího okolí, zejména sídliště Jabloňová. Současně je návrh koordinován s připravovaným ÚPmB. V tomto případě se jedná o navrženou výškovou hladinu na úrovni 3: výškové rozpětí 6 až 16 m. Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Toto výškové rozpětí umožňuje výstavbu objektů o cca 5 nadzemním podlažích. Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m.

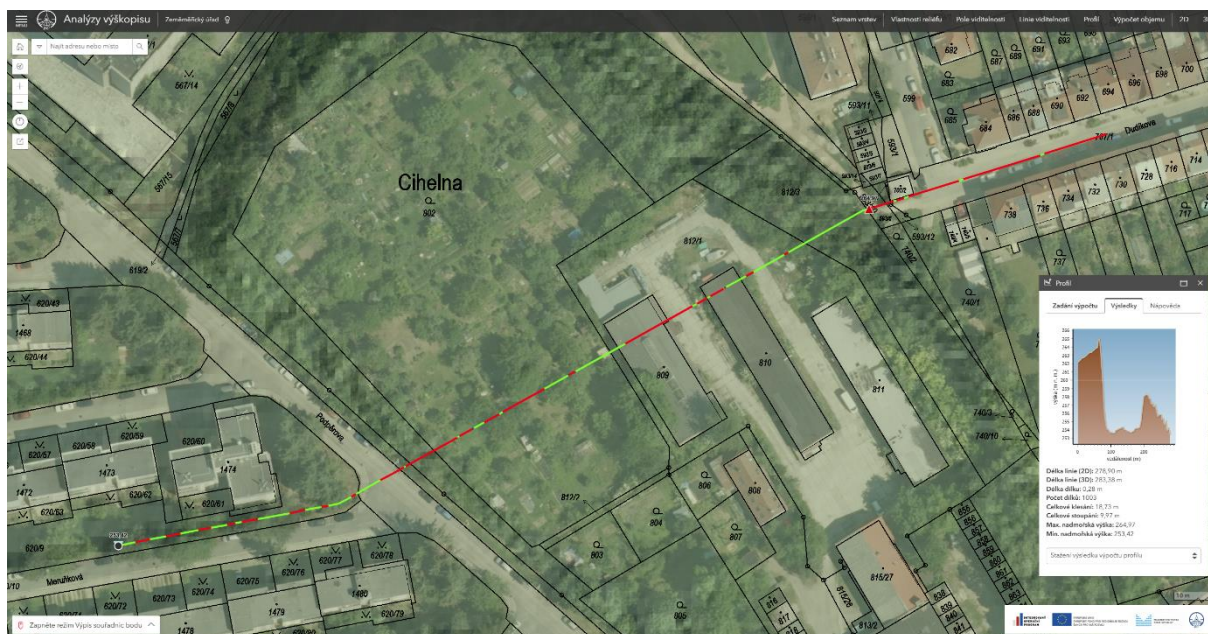
V souladu s těmito podmínkami bylo pro účely výpočtu intenzity využití území uvažováno s objekty o pěti nadzemními podlažními a jedním ustupujícím. Navrhovaná maximální výška objektů byla posouzena s ohledem na okolní zástavbu i terénní konfiguraci řešeného území.



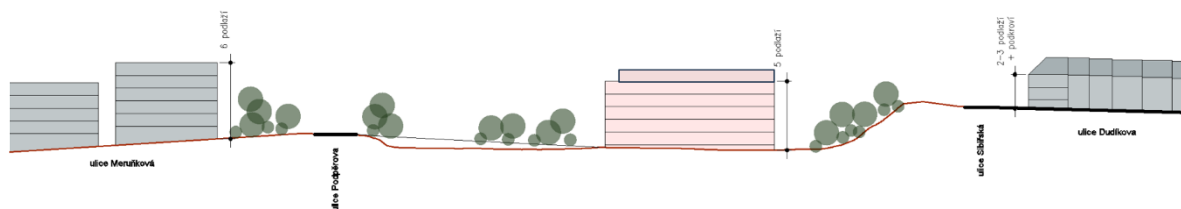
Obr. Dle analýzy výškopisu ČUZAK je výškový rozdíl mezi areálem bývalé cihelny a nejbližší ulicí Dudíkova cca 10 m



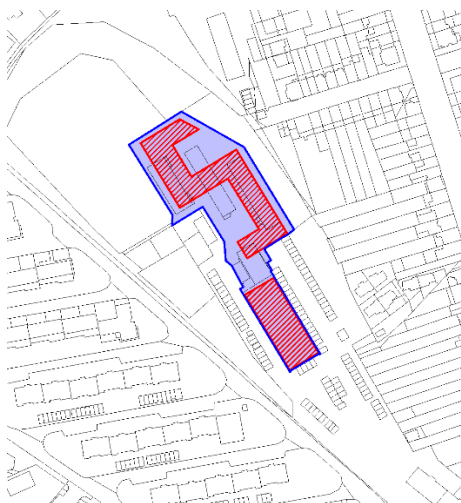
Obr. Výška objektů v navazujícím území na ulicích Podpěrova, Ječná, Sibiřská, Dudíkova a Banskobystrická



Obr. Řez řešeným územím – analýza výškopisu ČUZAK je podkladem pro ověření požadované výšky objektů



Obr. Ověření požadované výšky objektu ve srovnání s okolní zástavbou



disponibilní plocha:	7.492 m ²
plocha podlaží 1-5:	5 x 3.957 m ²
plocha ustupujícího podlaží	6: 3.422 m ²
hrubá podlažní plocha:	23.207 m ²
IPP:	3,097 resp. 3,1

Obr. Výpočet koeficientu IPP na základě informací o záměru Žadatele (disponibilní plocha je označena modře, červeně je znázorněn půdorys budoucích objektů)

Z výpočtu vyplývá navržená hodnota IPP 3,1 (zaokrouhleno z hodnoty 3,097).

5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Letecká doprava

Není řešena.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem vzletového a přiblížovacího prostoru. Celé území města Brna se nachází v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany. Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky

Železniční doprava

Není řešena.

Silniční doprava

Vzhledem ke konfiguraci terénu je řešené území napojeno pouze na ulici Podpěrovu. Pro obsluhu nově vymezené plochy všeobecného bydlení je počítáno se dvěma vjezdy z ulice Podpěrova, jižní vjezd se nachází přibližně v místě současného dopravního napojení areálu. Umístění severního vjezdu reaguje na předpokládané využití plochy BO. Zpřístupnění této plochy dvěma vjezdy se z provozního hlediska jeví jako výhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu. Řešené území ve své jižní části dále zahrnuje parkovací plochy a vjezd k objektu na ulici Banskobystrická 2072/178, 180 a 181.

Dva jižněji umístěné vjezdy jsou zahrnuty do nově vymezené plochy všeobecného bydlení BO. Pro účely severního vjezdu je navržena nová plocha komunikací a prostranství místního významu.

Doprava v klidu

Parkování a garážování bude řešeno na souvisejících soukromých pozemcích.

V rámci nové plochy komunikací a prostranství místního významu budou realizována veřejná parkovací místa podél plánovaného „severního“ vjezdu do areálu.

Stávající parkování a objekty garáží budou v území ponechány do doby realizace výstavby v území.

Cyklistická doprava

Řešení cyklotras není předmětem změny územního plánu. Návrh změny ÚP neovlivňuje negativně možnou realizaci cyklostezky uvedené v koncepci platného ÚPmB, procházející v blízkosti řešeného území. Tato vybraná výhledová trasa pro cyklistickou dopravu se řešeného území dotýká pouze okrajově (severní hranice řešeného území). V rámci připravovaného ÚPmB je s touto trasou nadále počítáno.

Pěší doprava

Návrh změny ÚPmB nesnižuje prostupnost územím, konkrétní pěší trasy však nenavrhuje.

Veřejná hromadná doprava

V řešeném území se trasy veřejné hromadné dopravy nevyskytují. Zastávka veřejné hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od středu řešeného území.

5.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

Zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY (transformovna 110/22 kV Medlánky).

Telekomunikační a spojová zařízení

Nenavrhují se.

Zásobování plynem

Potřebu navrhované výstavby bude možné pokrýt příkonem ze stávající soustavy prodloužením stávající STL sítě. Oblast bude zásobována ze středotlakého systému z ulice Podpěrova.

Zásobování vodou a odkanalizování

Zásobení navržených ploch vodou bude zajištěno rozšířením stávající vodovodní sítě tlakového pásma 3.0, 3.7.

Splaškové i dešťové vody budou odvedeny na stávající jednotnou kanalizaci, dále do kanalizační stoky s označením C15.

5.4.3 Koncepce veřejného občanského vybavení

V řešeném území není navržena plocha pro veřejnou vybavenost. Předpokládá se využití parteru objektů pro služby a občanskou vybavenost.

Odhad počtu bytů a obyvatel v řešeném území:

Hrubá podlažní plocha objektů: 23.207 m²

Hrubá podlažní plocha objektů bez parteru: 19.250 m²

Předpokládaná efektivita (poměr čisté podlažní plochy bytů k hrubá podlažní ploše objektů bez parteru): 75%

Čistá podlažní plocha bytů: $0,75 (75\%) \cdot 19.250 \text{ m}^2 = 14.437,5 \text{ m}^2$

Předpokládaná průměrná plocha bytů: 65 m² (pro výpočet se předpokládá umístění stejného počtu dvoupokojových a třípokojových bytů o velikostech 55 m² a 75 m²)

Předpokládaný počet nových bytů: $14.437,5 : 65 = \mathbf{222 \text{ bytů}}$

Předpokládaný počet obyvatel: $222 \cdot 2,5$ (obyvatele / byt) = **555 nových obyvatel**

Při počtu 50 dětí navštěvujících mateřskou školu / 1000 obyvatel přibude cca 28 dětí s potřebou umístění v mateřské škole.

Při počtu 30 žáků základních škol (dále „ZŠ“) / 1000 obyvatel přibude cca 17 nových žáků.

Nejbližšími zařízeními místní části Brno – Řečkovice a Mokrá Hora jsou ZŠ Brno, Novoměstská (ve vzdálenosti cca 850m, tj. 14 minut chůze) a MŠ Brno, Novoměstská (ve vzdálenosti cca 430 m, tj. 8 minut chůze). Zařízení se nacházejí v dostupné vzdálenosti a děti je možné do této ZŠ a MŠ integrovat.

V nejbližším okolí se nacházejí další základní i mateřské školy, konkrétně ZŠ Brno, Hudcova; MŠ Brno, Hudcova; MŠ SMART baby; v širším okolí pak například ZŠ Brno, Uprkova; ZŠ Brno, Horácké náměstí; Základní škola Letokruh; ZŠ Brno, Herčíkova; MŠ Brno, Herčíkova; MŠ Brno, Měříčkova; MŠ Brno, V Újezdech; MŠ Brno, Škrétova; MŠ Světluška.

5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

Nedochází ke změně koncepce.

5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití návrh změny ÚPmB vycházel z platného územního plánu města Brna.

Řešené území zahrnuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 80 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- o obchody, obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území
- o jednotlivá zařízení administrativy

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200 – 300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- o obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- o jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
 - o služebny městské policie
 - o jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,

- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí,
- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

ZP PLOCHY PARKŮ

Představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu,
- památkou zahradního umění,
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

Přípustné jsou:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES, apod. – viz další text),
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC, apod.,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

ZO PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

Zahrnují zejména:

- parkově upravená veřejná prostranství,
- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Podmínky pro využití těchto ploch nejsou v ÚPmB stanoveny.

Prostorové uspořádání ploch

Prostorové uspořádání ploch vyjadřuje intenzitu jejich využití a odráží také charakter území a možné zatížení technické a dopravní infrastruktury; udává se pro plochy stavební BO indexem podlažních ploch (IPP) s hodnotou. Odůvodnění konkrétního navrženého regulativu prostorového uspořádání je uvedeno v kapitole 5.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.

5.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nevymezují se.

5.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nevymezují se.

5.9 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

5.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vzhledem k rozsahu řešeného území není relevantní hodnotit využití ploch pro bydlení a obslužné funkce v zastavěném území města Brna jako celku. Toto hodnocení bylo provedeno v rámci zpracování dokumentu Strategie bydlení města Brna 2018 až 2030 (leden 2018): „*Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých 48 druhů bytů, vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení.*“ Z údajů sledovaných v Územně analytických podkladech v období 2012 až 2016 lze doložit, že se rozsah ploch bydlení nezměnil, jelikož v tomto období nebyla pořízena žádná platná změna ÚPmB, a to je jeden z klíčových problémů dalšího územního rozvoje města. Z původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení ÚPmB je vyčerpáno pouhých 37 %; důvodem je nepřipravenost zbývajících ploch pro využití – chybějící dopravní a technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. V neposlední řadě brání územnímu rozvoji zablokovaná možnost pružně využívat původně směrné a v současné době soudními rozhodnutími závazné regulativy územního plánu, které se vztahují jak na navrhované plochy bydlení, tak na výstavbu ve stabilizovaném – zastavěném území, např. dostavbu v prolukách.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Součástí návrhu změny ÚPmB není vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JMK 112934/2022 ze dne 9. 8. 2022 (OÚPR MMB evidované pod č.j.MMB/0414566/2022, doručené dne 10. 8. 2022) vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB na životní prostředí.

7. Stanovisko krajského úřadu

V souvislosti s kapitolou č. 6 nebude/nebylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 (respektive § 55b) odst. 5 stavebního zákona vydáno.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno

V souvislosti s kapitolou č. 6 nebude/nebylo Stanovisko krajského úřadu podle § 50 (respektive § 55b) odst. 5 stavebního zákona vydáno.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 24. 10. 2019 a v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměry ZPF dle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozí a činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
D.1	Plochy všeobecného bydlení	0.046		0.046								
	Plochy všeobecného bydlení celkem	0.046	0.000	0.046	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.2	Plochy komunikací a prostranství místního významu	0.092		0.075			0.017					
	Plochy komunikací a prostranství místního významu celkem	0.092	0.000	0.075	0.000	0.000	0.017	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.3	Plochy parků	0.214		0.186			0.028					
	Plochy parků celkem	0.214	0.000	0.186	0.000	0.000	0.028	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.4	Plochy ostatní městské zeleně	0.180		0.117			0.063					
	Plochy ostatní městské zeleně celkem	0.180	0.000	0.117	0.000	0.000	0.063	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
D.5	Plochy čistého bydlení	0.076		0.028			0.048					
D.6	Plochy čistého bydlení	0.058					0.058					
	Plochy čistého bydlení celkem	0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Zábor ZPF celkem		0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tab. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

V území se nenacházejí žádné účelové komunikace.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Změna ÚPmB je pořizována na základě konkrétního záměru v území a zároveň v souladu s potřebou vymezování nových ploch pro bytovou výstavbu ve městě Brně. Tato potřeba vyplývá z dokumentů, které byly pro město v posledních letech vypracovány.

Ve **Strategii bydlení města Brna 2018-2030** je uvedeno, že „vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory“.

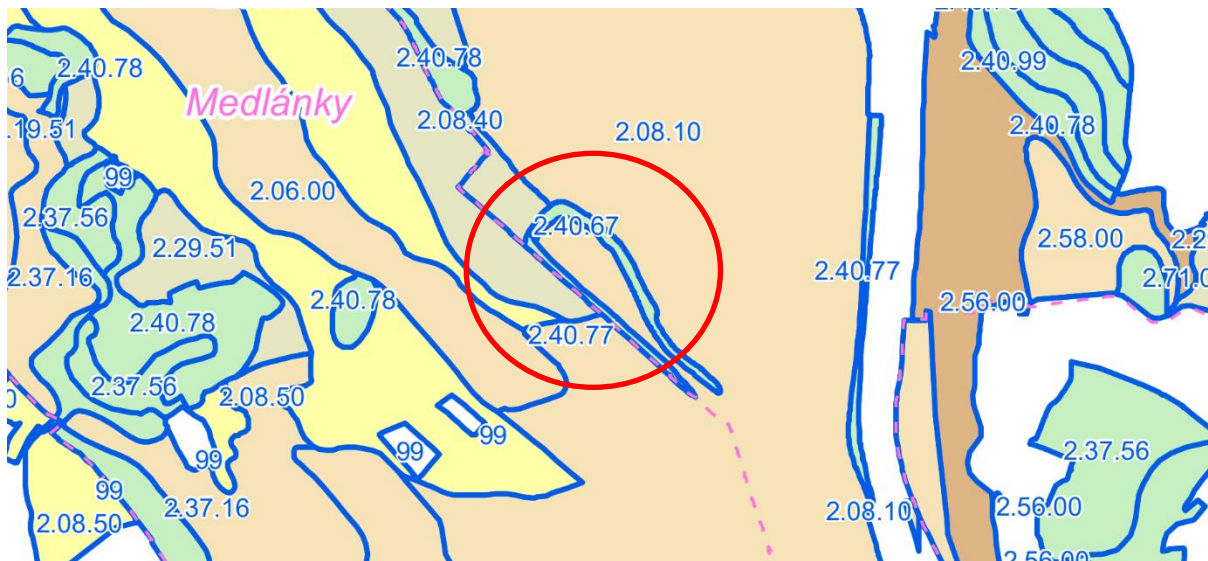
„Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“ je rovněž jednou z priorit dokumentu **Strategie Brno 2050**.

Rovněž v **Územně analytických podkladech** zpracovaných pro město Brno je na základě zpracovaných bilancí zřejmé, že v období 2008 – 2020 došlo nárůstu ploch bydlení a také ploch smíšených v nedostatečné míře. „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.“ (ÚAP, kap. 04.02.02 Bilance)

V rámci **platného ÚPmB** je v řešeném území navržena smíšená plocha obchodu a služeb, která umožňuje funkci bydlení pouze v omezeném rozsahu. Pro zvýšení podílu funkce bydlení

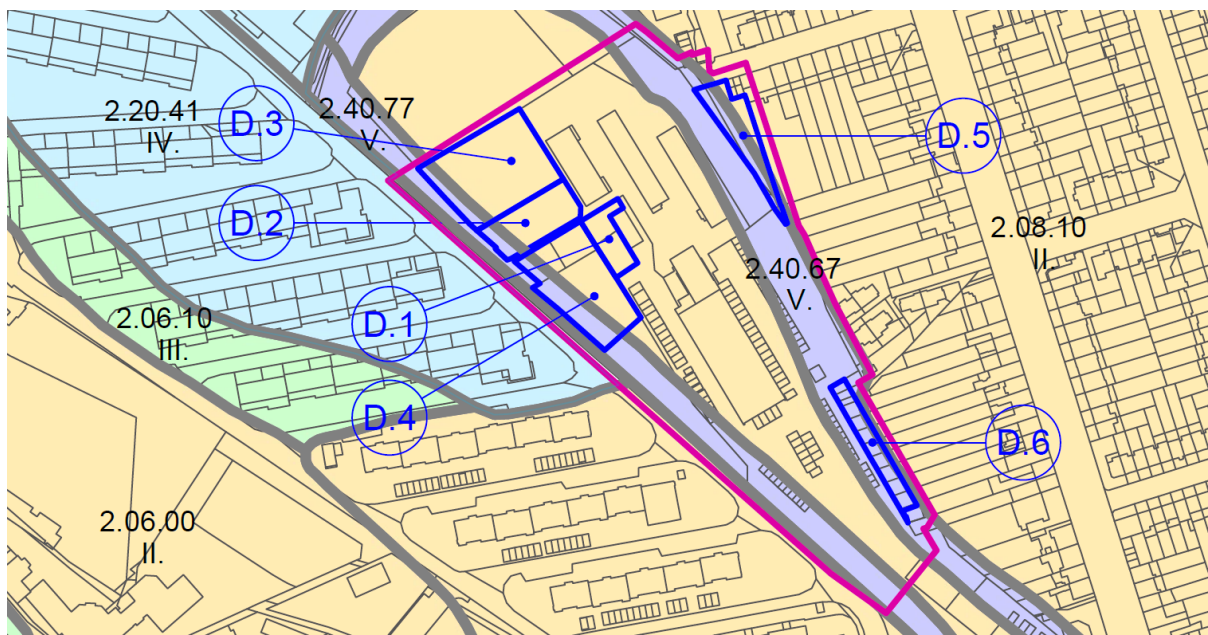
v řešeného lokalitě bylo přistoupeno k návrhu plochy všeobecného bydlení, což je koordinováno s připravovaným ÚPmB.

Podpora záměrů směřujících ke zlepšení nabídky bydlení v městě Brně je významným veřejným zájmem zakotveným ve strategických dokumentech města.



Obr. Výřez ze schématu 02 05 BPEJ a třídy ochrany ZPF (ÚAP Brno) – béžová barva znázorňuje půdy s II. třídou ochrany, zelená s V. třídou ochrany s označením řešené lokality

Většina řešeného území se dle ÚAP Brno nachází na půdách třídy ochrany II., okrajové části plochy pak na půdách třídy ochrany V. Ve skutečnosti je ale jen malá část území zemědělskou půdou, a to především v částech využívaných jako zahrádky.



Obr. Plochy v řešeném území, které jsou součástí zemědělského půdního fondu



Obr. Srovnání vymezení návrhových ploch v řešeném území – v platném ÚPmB a ve Změně ÚPmB

Návrh změny, jak je vidět na obrázku, posouvá těžiště plochy určené k zastavění severovýchodním směrem, naopak veřejnou zeleň, která původně obklopovala plochu SO, soustředí do kompaktnějších ploch na západě lokality. Porovnáme-li tyto návrhy s obrázkem znázorňujícím plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, můžeme konstatovat, že změnou navržené řešení je příznivější pro ochranu půd vyšší třídy ochrany.

K jednotlivým plochám:

D.1

Jedná se o část navržené plochy všeobecného bydlení BO. Zařazení těchto pozemků do plochy SO je nezbytné z hlediska zachování celistvosti a využitelnosti celé plochy.

D.2

Navržená plocha komunikací a prostranství místního významu je plochou nezbytnou pro využívání sousední navržené plochy bydlení BO – pro její dopravní napojení na uliční síť města.

D.3

Tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, konkrétně plocha parků ZP. Přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

D.4

Rovněž i tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, v tomto případě plocha ostatní městské zeleně ZO. I zde přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto

prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

D.5

Zde se jedná o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Výstavba se zde nepředpokládá.

D.6

Také tato byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o část soukromých zahrad náležících k rodinným domům na ulici Banskobystrické. Výstavba se zde nepředpokládá. Původní zařazení této plochy do ploch SO v rámci platného ÚPmB bylo zrušeno.

Na závěr lze dodat, že vzhledem k tomu, že v případě území řešeného změnou se jedná o lokalitu uvnitř zastavěného území města, nedochází zde k zásadnímu narušení organizace ZPF ani hydrologických a odtokových poměrů v území. Větší podíl ploch zeleně oproti platnému ÚPmB přispívá k lepšímu zadržování vody v krajině.

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou navrženy.

11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

11.1 Ochrana zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle aktuálních Hlukových map 2022 do řešeného území nezasahuje nadlimitní hluková zátěž.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje zájmy ochrany ovzduší; určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem změny územního plánu, změna územního plánu nevymezila žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

11.2 Ochrana kulturních hodnot

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí evidované památkově chráněné objekty.

Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III. kategorie. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.

11.3 Ochrana přírodních hodnot

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu s ochrannými pásmy vodních zdrojů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny. V řešeném území nejsou vymezeny prvky ÚSES, ani se zde nenacházejí žádná chráněná území přírody.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 v platném znění a v souladu s vyhl. 271/2019 Sb., více v kapitole 10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením změny územního plánu dotčeny.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území ani ložiska nerostných surovin.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.

11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů, v řešeném území se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území nejsou realizovány ani připravovány pozemkové úpravy.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany se nemění. Zdroje vody pro hašení požárů resp. přehled zdrojů vody pro hašení požárů na území města Brna je obsažen v Obecně závazné vyhlášce č. 17/2011 – požární řád města Brna a netýká se funkčního a prostorového uspořádání území.

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

Bude řešeno v souladu s havarijním plánem Jihomoravského kraje.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚPmB respektuje stávající síť pozemních komunikací, podmínkou pro nově navrhované komunikace je dodržení platné legislativy a soulad s ČSN 73 6110.

11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna ÚPmB respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Památková ochrana

- Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III. kategorie
- V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy I. kategorie

Ochrana přírody a krajiny

- nevyskytuje se

Ochrana lesa

- nevyskytuje se

Dopravní a technická infrastruktura

- Celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany

- Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky
- Komunikační vedení
- Vedení VN
- Rádiové směrové spoje
- Ochrana vodovodní a kanalizační sítě
- Plynovod

Zvláštní zájmy

- Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obran a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a navigačních prostředků MOČR)



Obr. ÚAP Brno, Výkres limitů v území s vyznačením řešeného území – žlutě je vyznačeno území s archeologickými nálezy I. kategorie

12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno po veřejném projednání.

13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

14. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.