

Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22

souběžně se změnou ÚPmB – B4/22

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

ČÁST I

Obsah

1. Postup pořízení změny regulačního plánu	5
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	5
2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR).....	5
2.2 Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK.....	6
2.3 Vyhodnocení souladu se ÚPmB.....	6
3. Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s obecnými požadavky na využití území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.....	6
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	6
3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	6
4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny Regulačního plánu MČ Medláanky .	9
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	10
5.1 Vymezení řešené plochy.....	10
5.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	10
5.2.1 Vymezení ploch.....	10
5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace	14
5.2.3 Směrné podmínky prostorové regulace	17
5.2.4 Další směrné podmínky využití území	17
5.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	17
5.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	18
5.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	18
5.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	18
5.7 Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medláanky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů.....	18
5.8 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
5.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
5.10 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	19
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	19
7. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů	26

7.1 Ochrana zdraví	26
7.2 Ochrana kulturních hodnot.....	26
7.3 Ochrana přírodních hodnot	26
7.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů.....	27
7.5 Limity využití území a zvláštní zájmy.....	27
8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	29
9. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	29
10. Vyhodnocení připomínek.....	29

ČÁST II

Text obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů s vyznačenou změnou RP.

GRAFICKÁ ČÁST

1	Širší vztahy	1 : 10 000
7	Zábor ZPF	1 : 2 000
11	Koordinační Výkres	1 : 2 000

Následující text změny obsahuje zkratky:

<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>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>PÚR</i>	<i>politika územního rozvoje</i>
<i>ZÚR JMK</i>	<i>Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje</i>
<i>IZP</i>	<i>index zastavěné plochy</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>ozn.</i>	<i>označení</i>
<i>odst.</i>	<i>odstavec</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>parc. č.</i>	<i>parcelní číslo</i>
<i>č.</i>	<i>číslo</i>
<i>ZP</i>	<i>základní plocha</i>
<i>ZP 159 1002</i>	<i>označení základní plochy uvedené v platném RP MČ Medlánky</i>
<i>změna RP</i>	<i>Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22</i>

TEXTOVÁ ČÁST

ČÁST I

1. Postup pořízení změny regulačního plánu

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 ustanovení § 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 RP MČ Medlánky – RP_Me3-22, souběžně se změnou ÚPmB – B4/22.

Dále bude doplněno po veřejném projednání.

2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

2.1 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. 4. 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; silnicí 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.

Vzhledem k charakteru a rozsahu řešené změny nevyplývají z PÚR požadavky na územní vymezení změny či jiné požadavky na řešení návrhu změny RP.

2.2 Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. 10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 03. 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 nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020.

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.

Vzhledem k charakteru a rozsahu řešené změny nevyplývají ze ZÚR JMK požadavky na územní vymezení změny či jiné požadavky na řešení návrhu změny RP.

2.3 Vyhodnocení souladu se ÚPmB

Soulad změny RP MČ Medlánky – RP Me3-22 je zajištěn souběžným pořizováním změny ÚPmB-B4/22.

3. Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s obecnými požadavky na využití území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území

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

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

- je respektován postup pro pořízení a zpracování změny regulačního plánu 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 dokumentací 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 RP 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 RP byl vypracován s ohledem na výše uvedené, ve shodě s návrhem změny ÚPmB_B4/22, která je pořizována souběžně s touto změnou regulačního plánu 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“.

Návrh změny RP je rovněž 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 RP byl vypracován s ohledem na výše uvedené, ve shodě s návrhem změny ÚPmB_B4/22, která je pořizována souběžně s touto změnou regulačního plánu 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“.

Návrh změny RP je rovněž 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 RP 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 RP se netýká volné krajiny.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat 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 zlepšují 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 RP se netýká volné krajiny.

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

Netýká se této změny RP.

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 RP 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 změn RP 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 RP jsou vymezena veřejná prostranství a stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném RP MČ Medlánky.

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 RP jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném RP MČ Medlánky.

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 regulačního plánu 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 RP 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 RP umožňuje rozvoj sídelní struktury.

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

Změna RP 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 RP 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

Regulační plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 7.

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 regulačního plánu uplatněny a koordinovány.

4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny Regulačního plánu MČ Medlánky

Požadavky vyplývající z obsahu změny	Řešení
Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj:	

<ul style="list-style-type: none"> • prověřte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • prověřte úpravy hranic ploch / pozemků s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s připravovaným řešením ÚPmB 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
Návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení řešené plochy

Plocha navrhované změny RP zahrnuje území bývalé medlánecké cihelny, konkrétně pozemky parc. č. 593/10,12; 740/1-3,10; 765/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2,3; 801; 802; 803-811; 812/1,3; 813/2; 814; 815/1; 812/1-3; 813/2; 814; 815/5,7-14,18-23,31,32,26,27; 816-837; 855-874; 838-855; 876; 877-891, 905-913 vše v k.ú. Řečkovice a pozemek parc. č. 619/3 v k.ú. Medlánky.

5.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

5.2.1 Vymezení ploch

Rozvržení jednotlivých navržených ploch, které je shodně uvedeno v souběžně pořizované změně ÚPmB – B4/22 je koordinováno s připravovaným územním plánem. 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.

Navržené plochy jsou změnou RP MČ Medlánky a současně i změnou ÚPmB zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch městské zeleně (ZP – plochy parků a ZO – plochy ostatní městské zeleně) a ploch ulic a silnic (v ÚPmB se jedná o plochy komunikací a

prostranství místního významu, v obou případech bez označení). Změnou je upraveno vymezení a zařazení ploch v řešeném území následovně:



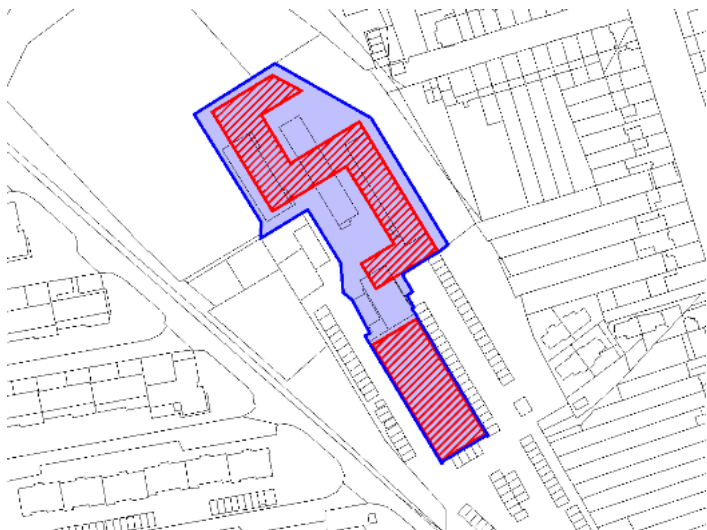
Obr. Rozvržení ploch v řešeném území navržené změnou RP

1a – 1d plocha všeobecného bydlení BO navržená

- 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 a části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1b změna části plochy parků ZP navržené na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy všeobecného bydlení BO navržené (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1d změna části plochy ulic a silnic stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) 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.

Tato plocha je označena jako základní plocha (**ZP 159 1003**).



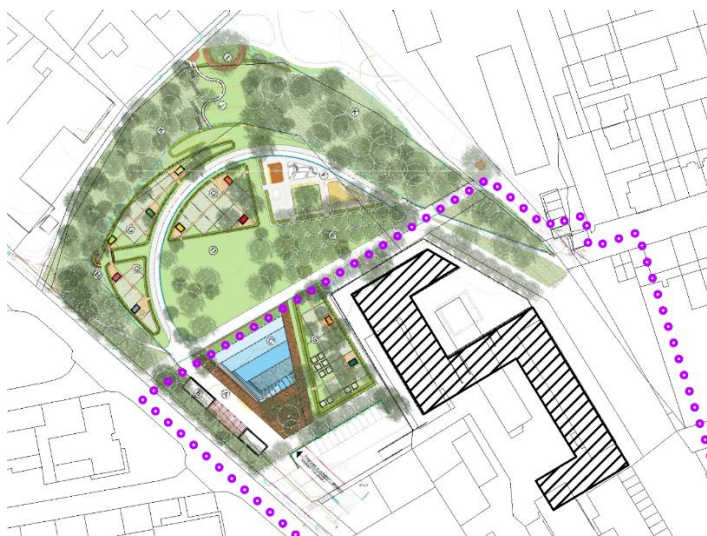
Obr. Disponibilní plocha Žadatele (modře vyznačeno) se zákřesem možného umístění objektů vycházejícího ze záměru Žadatele

2a – 2b plocha parků ZP navržená

- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)

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).

Tato plocha se stává součástí základní plochy **(ZP 159 1004)**.



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

3 plocha ostatní městské zeleně ZO navržená

- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu ostatní městské zeleně ZO navrženou (ZP 159 1005)

Tato 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.

Tato plocha se stává součástí základní plochy **(ZP 159 1005)**.

4a – 4b plocha ulic a silnic navržená

- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochy ulic a silnic navržené
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na návrh plochy ulic a silnic navržené

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch městské zeleně v platném ÚPmB a stejně tak i RP MČ Medlánky neumožňují v těchto plochách umístit komunikace ani parkovací stání, obzvláště, pokud s provozem těchto ploch městské zeleně nesouvisí, bylo zde přistoupeno k návrhu plochy komunikací a prostranství místního významu. Tato plocha neodpovídá vymezení ploch v připravovaném ÚPmB, ale umožní optimální zpřístupnění navržené 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 ulic a silnic navržená

- 5 změna části plochy parků ZP navržené na návrh plochy ulic a silnic navržené

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 stabilizovaná

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

Tato plocha je změnou 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 stabilizovaná

- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 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.

A plocha ulic a silnic stabilizovaná

Jedná se o plochu, u které nedochází ke změně RP, proto je v Hlavním výkrese vyznačena jako informativní jev.

B plocha ostatní městské zeleně ZO stabilizovaná

Jedná se o plochu, u které nedochází ke změně RP, proto je v Hlavním výkrese vyznačena jako informativní jev.

5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace

Prostorové uspořádání území určují podmínky prostorové regulace, z nichž některé jsou závaznou částí regulačního plánu. Jedná se o:

- stavební čáry
- stavební hranice
- maximální výšku zástavby

Stavení čáry nejsou v rámci řešeného území stanoveny. Stavební hranice jsou změnou RP vymezeny pro navrženou základní plochu označenou (ZP 159 1003). Vyznačeny jsou v grafické části změny, v hlavním výkrese změny RP.

Maximální výška pro objekty v této ploše je stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží. Vzhledem k tomu, že platný Regulační plán MČ Medlánky dosud s termínem „ustoupené podlaží“ nepracuje, byl změnou doplněn text legendy hlavního výkresu o následující:

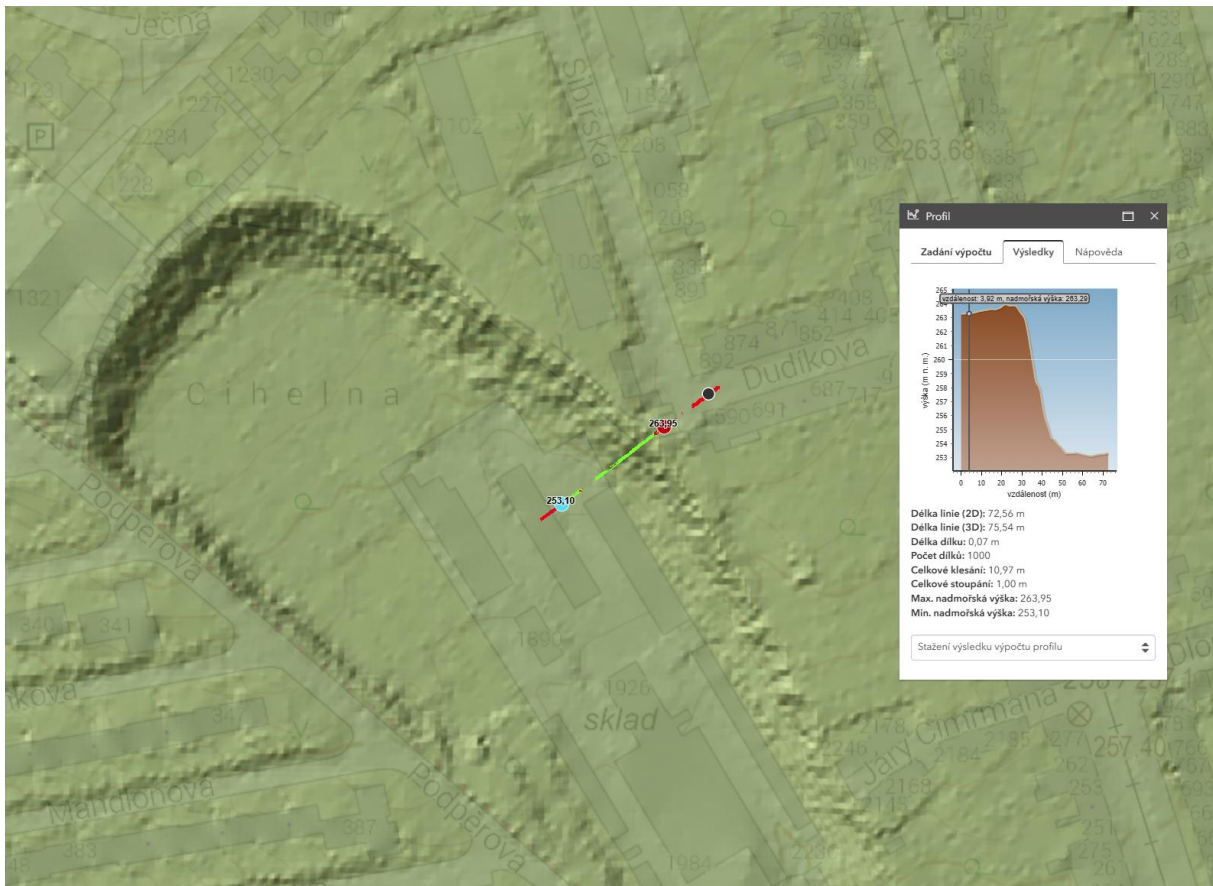
„Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupená podlaží se nezapočítávají do plných podlaží určujících maximální výšku zástavby.

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“

Toto řešení je v souladu s obdobnou podmínkou uvedenou v připravovaném ÚPmB.

Navrhovaná výška objektu byla ověřena porovnáním s výškou okolní zástavby a zákřesem do řezu řešeným územím. Vzhledem k tomu, že se jedná o území bývalého hliníku (území těžby hlíny), je řešené území od okolí odděleno terénním zlomem, což je dobře viditelné právě na řezu územím, který byl vypracován na základě analýzy výškopisu ČÚZK.



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

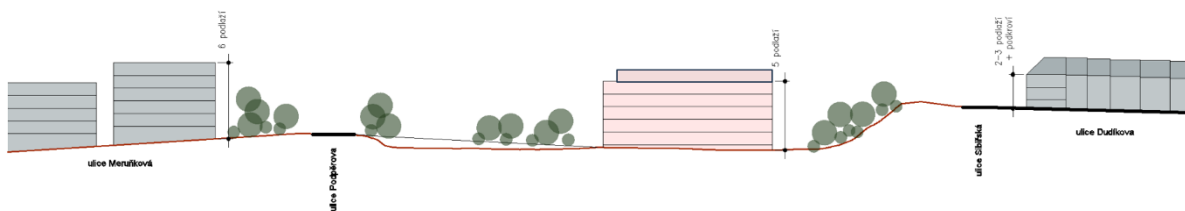




Obr. Výška objektů v navazujícím území na ulicích Podpěrova, Ječná, Sibiřská, Dudíkova a Banskobystrická



Obr. Řez řešeným územím - analýza výškopisu ČÚZK je podkladem pro ověření požadované výšky objektů



Obr. Ověření požadované výšky objektu ve srovnání s okolní zástavbou

5.2.3 Směrné podmínky prostorové regulace

Navržené plochy určené k výstavbě mají v rámci regulačního plánu přiřazen kód určující kromě funkčního typu a maximální přípustné podlažnosti rovněž index podlažní plochy IPP, index zastavěné plochy IZP a koeficient smíšenosti.

Index zastavěné plochy a koeficient smíšenosti nebyl pro nově vymezenou plochu stanoven.

Index zastavěné plochy (IZP) určuje maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² základní plochy. Vzhledem k tomu, že nezbytný podíl zeleně je v této lokalitě stanoven již konkrétními navrženými plochami ostatní městské zeleně a plochami parků v navazujících plochách a možnost výstavby je dále regulována stavební hranicí, je další omezování výstavby ve prospěch zeleně nad rámec potřeby.

Koeficient smíšenosti určuje podíl jednotlivých funkcí v základní ploše. Změna RP ruší smíšenou plochu obchodu a služeb a navrhuje plochu všeobecného bydlení, ve které je umožněno mimo jiné částečné využití plochy pro služby a vybavenost. Míra tohoto využití není změnou stanovena a bude odvozena od konkrétní potřeby v území v době realizace záměru nové výstavby. V blízkosti řešeného území, na ulici Podpěrově a Banskobystrické se již dnes nachází množství obchodů a služeb, např. supermarket Billa, lékárna, květinářství, hračkářství, vinotéka, restaurace a další.

Index podlažní plochy byl stanoven shodně s IPP stanoveným v souběžně pořizované Změně ÚPmB – B4/22, tedy 3,1. Plocha BO je v regulačním plánu vymezena ve shodném rozsahu jako ve změně ÚPmB a hodnota IPP je odůvodněna v kapitole 5.3.6 textu Odůvodnění Změny ÚPmB – B4/22.

5.2.4 Další směrné podmínky využití území

Zeleň ve stavebních plochách

Jedná se o překryvnou funkci určující plochy, ve kterých je vhodné realizovat zeleň. V případě změny RP byly zrušeny plochy nacházející se v řešeném území. Důvodem je skutečnost, že umístění překryvných ploch zeleně determinovalo plošné využití plochy nad rámec potřeby.

Stromořadí

Malá část stromořadí navržená při ulici Podpěrova platným RP byla nahrazena (posunuta). Důvodem je posunutí vjezdu do řešené plochy severovýchodním směrem

Vjezd do areálu a území

Změnou RP dochází k posunutí značek vjezdu do areálu a území z důvodu odlišného vymezení ploch.

5.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury stanovené platným Regulačním plánem MČ Medlánky se nemění.

5.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Základní koncepce ochrany hodnot a charakteru území se změnou RP.

5.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Změna vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medláanky.

5.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Změna vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medláanky.

5.7 Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medláanky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů

Změnou RP je do vyhlášky v článku 4 odst. (1) – odrážka e) Podmínky prostorové regulace vložen doplňující text k regulaci max. výšky zástavby:

„Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ní ležícího podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úroveň 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. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“

Další odůvodnění viz kap. 5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace.

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

RP MČ Medláanky v území řešeném změnou RP vymezuje veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí ozn. D5 – stavby parkově upravených ploch v bývalé cihelně. Toto vymezení odpovídá původně vymezeným plochám městské zeleně – jak plochám parků ZP, tak i plochám ostatní městské zeleně ZO.

Toto veřejně prospěšné opatření se změnou RP neruší, pouze se upravuje jeho vymezení. Nově jeho vymezení nezasahuje do území řešeného změnou RP. Důvodem je změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Nevymezují se.

5.10 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Nevymezují se.

6. 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.

Katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace zemědělskou půdou
										I.	II.	III.	IV.	V.	
611646	806	211	zahrada	zahrada				Plochy všeobecného bydlení	0.022		0.022				
611646	807	234	zahrada	zahrada				Plochy všeobecného bydlení	0.024		0.024				
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy všeobecného bydlení:									0.046	0.000	0.046	0.000	0.000	0.000	0.000
611646	802	8557	zahrada	zahrada				Plochy parků	0.214		0.186			0.028	
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy parků:									0.214	0.000	0.186	0.000	0.000	0.028	0.000
611646	803	263	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.027		0.015			0.012	
611646	804	285	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.028		0.028				
611646	805	1240	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.125		0.074			0.051	
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy ostatní městské zeleně:									0.180	0.000	0.117	0.000	0.000	0.063	0.000
611646	802	8557	zahrada	zahrada				Plochy ulic a silnic	0.092		0.075			0.017	
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy ulic a silnic:									0.092	0.000	0.075	0.000	0.000	0.017	0.000
611646	740/1	594	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.058		0.028			0.030	
611646	740/2	130	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.013					0.013	
611646	740/3	13	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.001					0.001	
611646	740/10	18	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002	
611646	743/1	480	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002	
611646	765/2	143	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.003					0.003	
611646	767/2	46	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002	
611646	769	476	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	771	450	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	773	456	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	775	431	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	777	425	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	779	431	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	781/2	97	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	783	401	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006	
611646	785/2	43	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.001					0.001	
611646	876	80	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.004					0.004	
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy čistého bydlení:									0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000
Souhrn výměr záboru navrhovaných pozemků bez ohledu na typ navrženého využití:									0.666	0.000	0.452	0.000	0.000	0.214	0.000

Tab. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny RP

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 RP MČ Medlánky – RP Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 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.

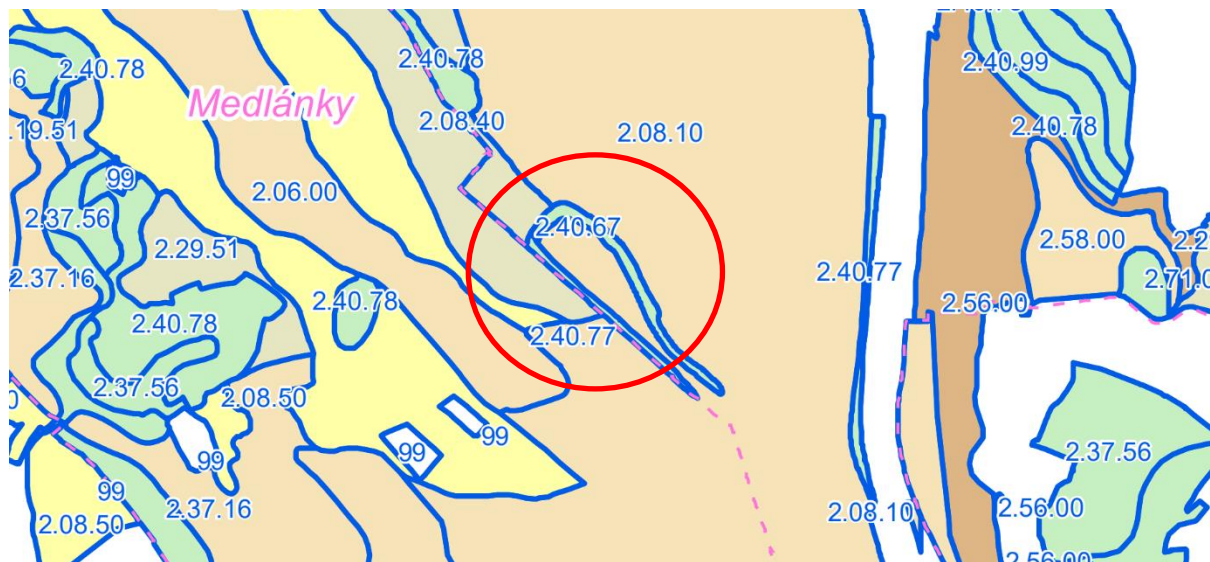
Ve **Strategii bydlení města Brna 2018-2030** je uvedeno, že „vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by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

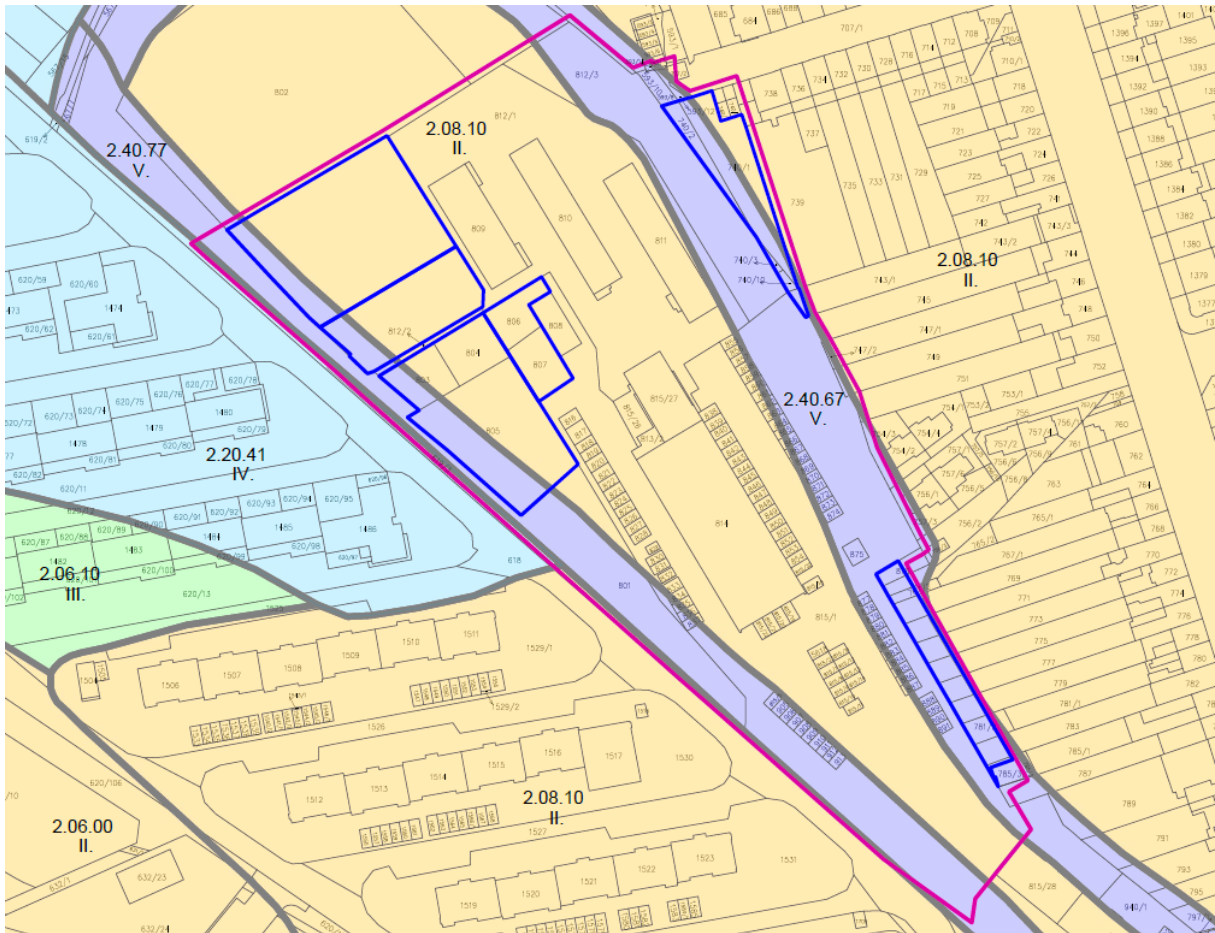
V rámci **platného ÚPmB** je v řešeném území navržena smíšená plocha obchodu a služeb, která umožňuje funkci bydlení pouze v omezeném rozsahu. Pro zvýšení podílu funkce bydlení v řešeného lokalitě bylo přistoupeno k návrhu plochy všeobecného bydlení, což je koordinováno s připravovaným ÚPmB.

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

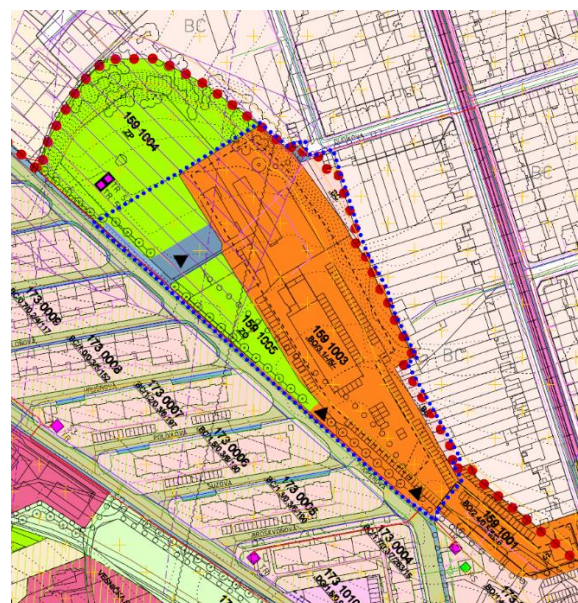


Obr. Výřez ze schématu 02 05 BPEJ a třídy ochrany ZPF (ÚAP Brno) – béžová barva znázorňuje půdy s II. třídou ochrany, zelená s V. třídou ochrany s označením řešené lokality

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

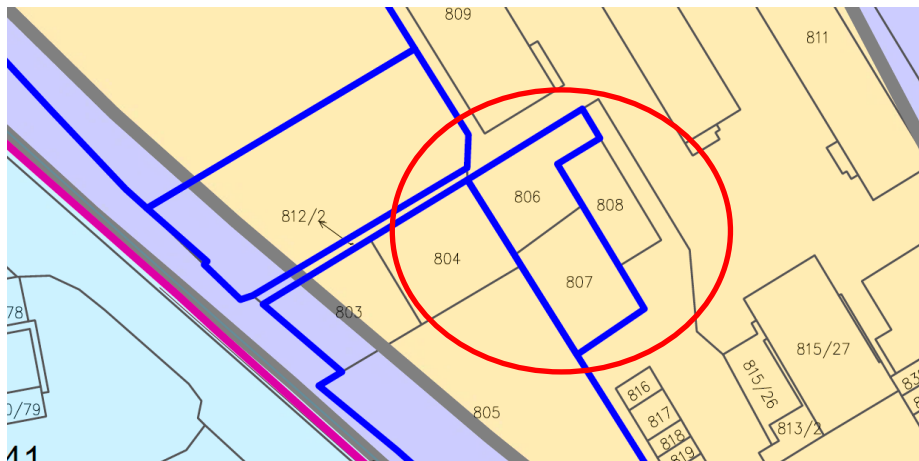


Obr. Srovnání vymezení návrhových ploch v řešeném území – v platném Regulačním plánu MČ Medlánky a ve Změně RP

Návrh změny RP, 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.

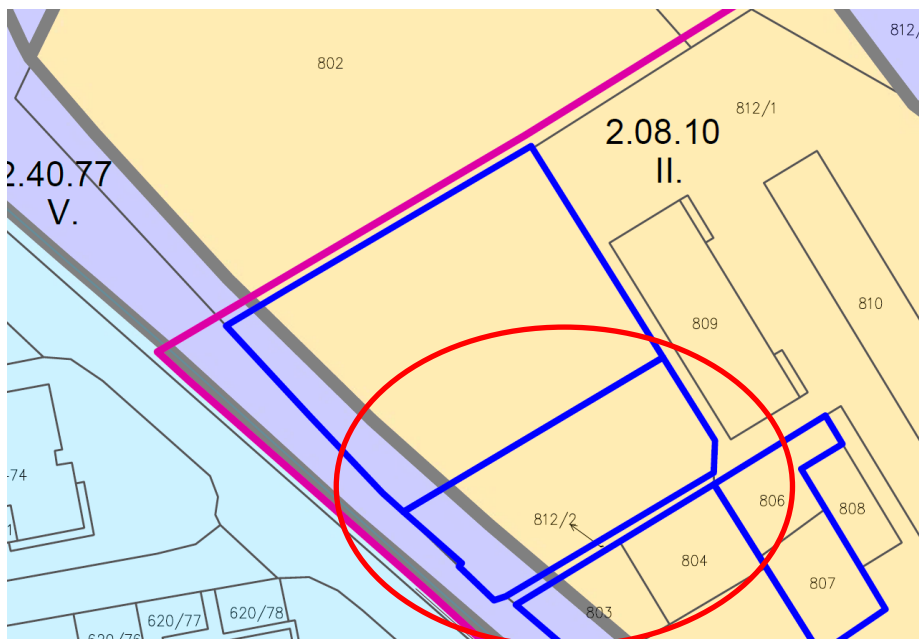
K jednotlivým pozemkům:

Pozemky p.č. 806; 807 v k.ú. Řečkovice



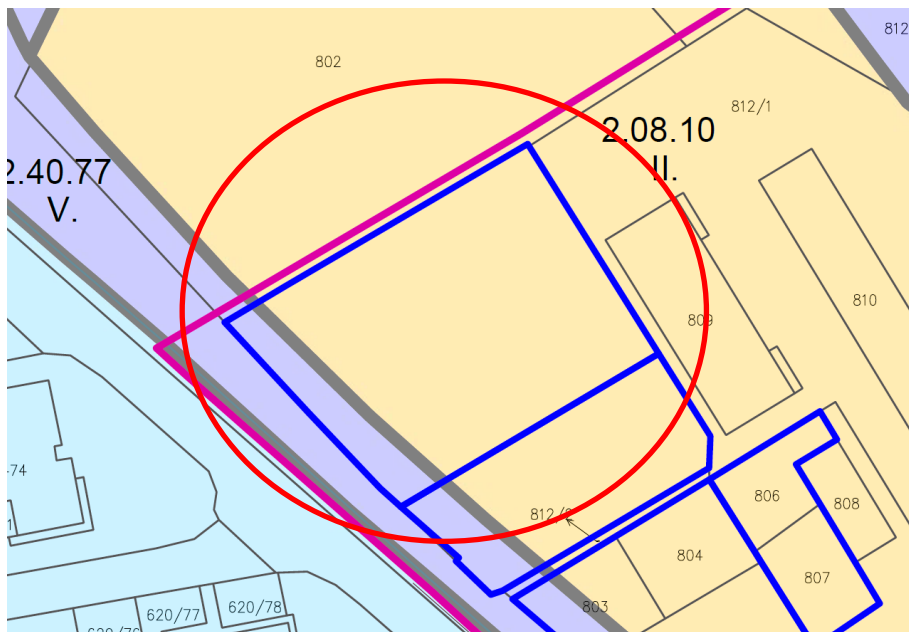
Jedná se o část navržené plochy všeobecného bydlení BO. Zařazení těchto pozemků do plochy BO je nezbytné z hlediska zachování celistvosti a využitelnosti celé plochy.

Pozemek p.č. 802 v k.ú. Řečkovice



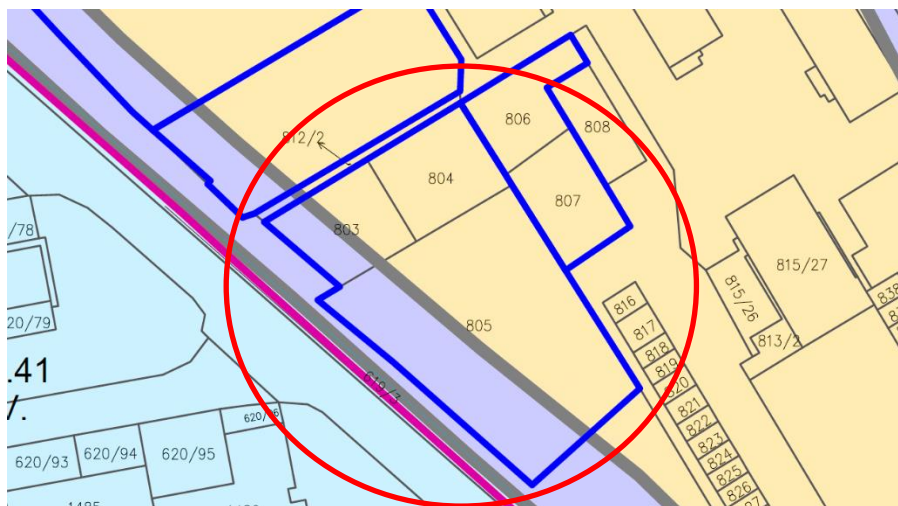
Navržená plocha ulic a silnic je plochou nezbytnou pro využívání sousední navržené plochy bydlení BO – pro její dopravní napojení na uliční síť města.

Pozemek p.č. 802 v k.ú. Řečkovice



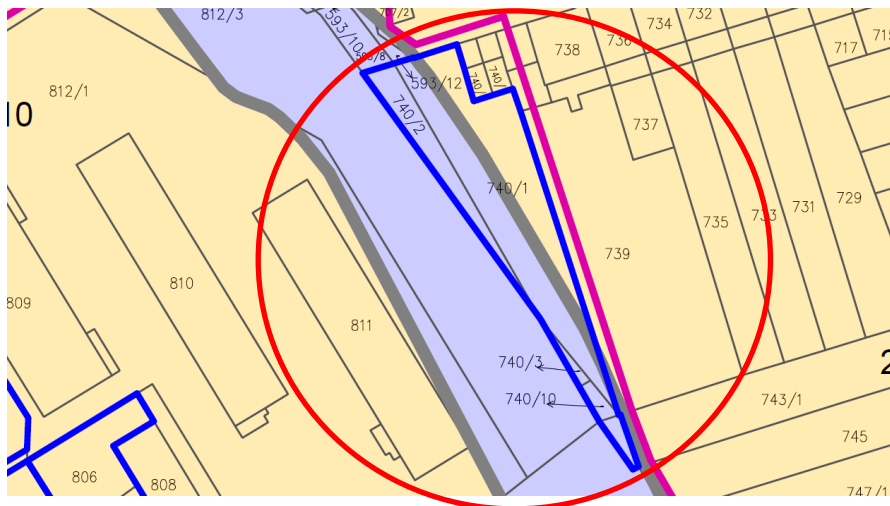
Tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, konkrétně plocha parků ZP. Přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

Pozemky p.č. 803; 804; 805 v k.ú. Řečkovice



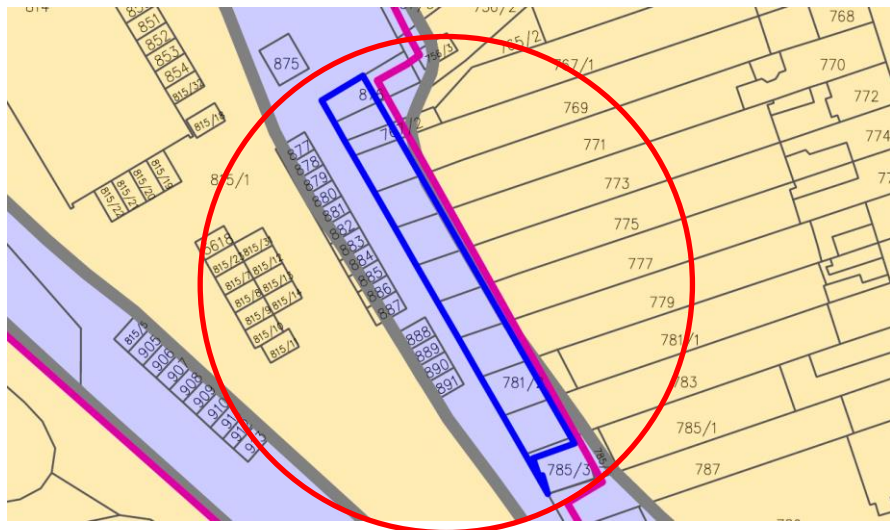
Rovněž i tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, v tomto případě plocha ostatní městské zeleně ZO. I zde přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak změnou dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

Pozemky p.č. 740/1; 740/2; 740/3; 740/10; 743/1 v k.ú. Řečkovice



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.

Pozemky p.č. 465/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2; 876 v k.ú. Řečkovice



Také tato plocha 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 Regulačnímu plánu MČ Medlánský přispívá k lepšímu zadržování vody v krajině.

7. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

7.1 Ochrana zdraví

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

Řešené území není zatíženo nadměrným hlukem z dopravy, viz ÚAP Brno, aktuální Hlukové mapy.

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

Změna RP respektuje zájmy ochrany ovzduší; určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem změny regulačního plánu, změna regulačního plánu nevymezila žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.

7.2 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 řešené území je územím s archeologickými nálezy III. kategorie. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.

7.3 Ochrana přírodních hodnot

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

Změna RP 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 RP 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 RP respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 v platném znění a v souladu s vyhláškou 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 RP 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.

7.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů

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

Změna RP plánu 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

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

7.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna RP 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

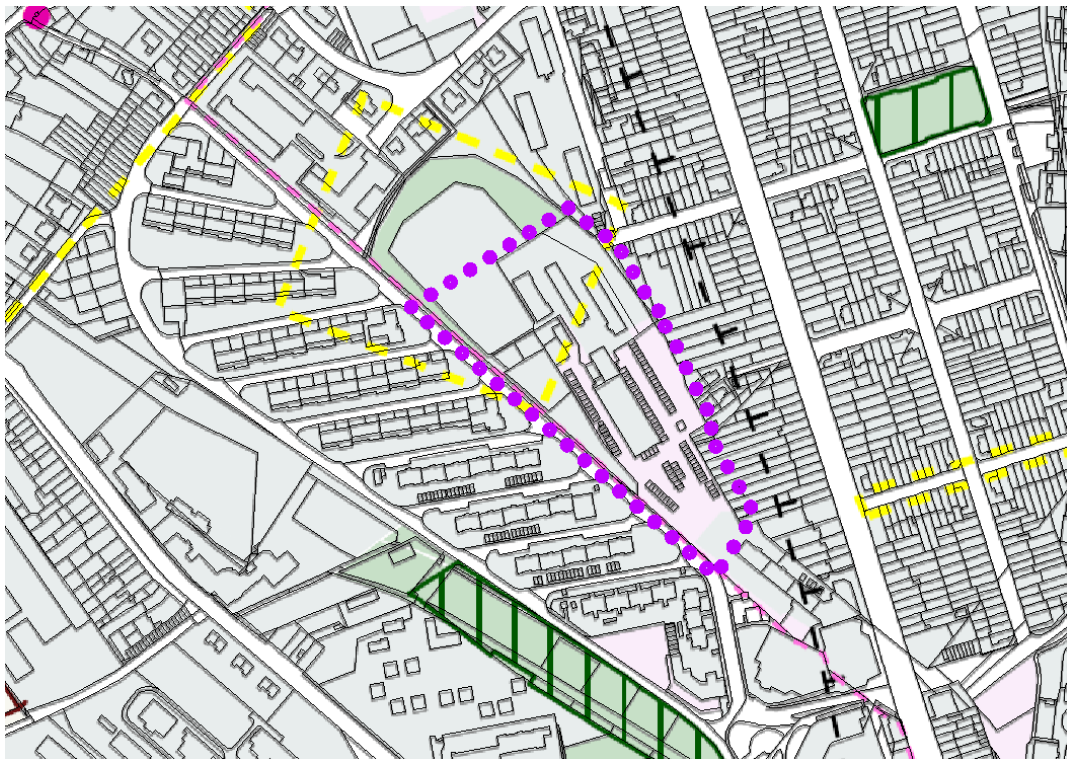
- nevyskytuje se

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

8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno po veřejném projednání.

9. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

10. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

ČÁST II

Text obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů s vyznačenou změnou RP.

Text navržený k doplnění je vyznačen takto:

vložený text

Statutární město Brno

VYHLÁŠKA č. 8/2002

o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999

Zastupitelstvo města Brna na svém Z3/037 zasedání konaném dne 21. 5. 2002 schválilo v souladu s § 84 odst. (2) písm. i) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. (3) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. (2) písm. i) vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST I – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Vyhláška stanovuje závazné části Regulačního plánu městské části Medlánky schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z2/048 zasedání ve dnech 3. -5. 11. 1998 (dále jen regulačního plánu).

Článek 2

(1) Vyhláška platí pro území řešené regulačním plánem, tj. celé katastrální území Medlánek bez ploch areálu Technologického parku Brno, rozšířené o část k. ú. Královo Pole (pás pozemků mezi komunikací Hradeckou a areálem výzkumných ústavů v Medláncích vč. mimoúrovňové křižovatky Hradecká - Purkyňova a dotykového území mezi areály Dopravního podniku města Brna, a. s. a Technologického parku Brno) a část k. ú. Řečkovice (bývalá Medlánecká cihelna). Přesný rozsah řešeného území je vymezen v textové a grafické části regulačního plánu.

(2) Lhůta aktualizace regulačního plánu je každé 3 roky, počítáno ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky.

Článek 3

Pro potřebu této vyhlášky a textové části regulačního plánu jsou použity pojmy uvedené v Územním plánu města Brna - v části Regulativy pro uspořádání území - a ve vyhl. č. 16/1994 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších novel.

ČÁST II - ZÁVAZNOST DOKUMENTACE

Článek 4

(1) Závazné jsou následující prvky regulace funkčního a prostorového uspořádání území obsažené v hlavních výkresech regulačního plánu a jeho textové části:

a) Funkční uspořádání území a limity jeho využití v členění na:

- plochy stavební
- plochy nestavební - volné.

b) Regulační podmínky pro plochy stavební, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2 (Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání v měř. 1 : 2000). **Hlavní výkres regulačního plánu** vymezuje urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost, **podmíněnou přípustnost nebo nepřípustnost** umístění staveb ve funkčních typech ploch.

c) Regulační podmínky pro plochy nestavební - volné, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2 (Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání v měř. 1 : 2000). **Hlavní výkres regulačního plánu** vymezuje urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost, **podmíněnou přípustnost nebo nepřípustnost** umístění staveb ve funkčních typech ploch.

d) Ochranné režimy, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2, kterými se omezuje účel využití plochy.

e) Podmínky prostorové regulace, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2, které určují prostorové uspořádání území:

- **stavební čáry**
- **stavební hranice**
- **max. výška zástavby.**

Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

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. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.

f) Trasy inženýrských sítí, vyznačené ve výkresech inženýrských sítí (výkresy č. 4 a 5). Přesnou polohu jednotlivých sítí je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů **v územním a stavebním řízení.**

(2) **Podmíněná možnost funkčního využití jednotlivých ploch** je uvedena v legendě hlavního výkresu regulačního plánu, příp. v jeho textové části, **příčemž splnění příslušných podmínek posuzuje stavební úřad.**

Článek 5

(1) Jako veřejně prospěšné stavby ve smyslu § 108 odst. (2) písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, pro jejichž uskutečnění lze v krajním případě vyvlastnit nebo omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám, jsou vymezeny následující stavby:

A - Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A1 - Nové komunikace a tramvajové tratě:

A1.1 - Mimoúrovňová křižovatka Purkyňova - Hradecká

A1.2 - Sběrná komunikace v lokalitě "V Újezdech" od ul. Kytnerovy vč. propojení na Turistickou

A1.3 - Nové obslužné komunikace v lokalitě "V Újezdech"

A1.4 - Nové obslužné komunikace v lokalitě "Prodloužená Rysova" A1.5 - Nová tramvajová trať vč. propojení do vozovny

A2 - Úprava a rozšíření stávajících komunikací:

A2.1 - Úprava obslužných komunikací v areálu Prototypy vč. napojení na ul. Hudcovu A2.2 - Úprava křižovatky Hudcova - Kuřimská a rekonstrukce ul. Hudcovy

A2.3 - Úprava obslužné komunikace do areálu TPB z ul. Hudcovy kolem VÚVL a SZÚ A2.4 -

Úprava a rekonstrukce ul. Kytnerovy

A2.5 - Úprava ul. Turistické

A3 - Cyklistické stezky:

A3.1 - Cyklistická a pěší stezka kolem Hradecké na Palackého třídu A3.2 - Cyklistická **stezka** v ul. Hudcově

A3.3 - Cyklistická **stezka** v ul. Turistické

A3.4 - Cyklistická a pěší **stezka** v obytné skupině " V Újezdech"

A4 - Plochy pro veřejnou dopravu:

A4.1 - **Stavba** nové autobusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a. s.

A5 - Veřejná prostranství :

A5.1 - **Stavba veřejného prostranství** před ZŠ při ul. Hudcova

A6 - Pěší komunikace a průchody:

A6.1 - **Stavba** pěšího propojení prodloužené Purkyňovy s Palackého třídou podél Hradecké

A6.2 - **Stavba** pěšího propojení ul. Hudcovy s Jabloňovou - 1

A6.3 - **Stavba** pěšího propojení ul. Hudcovy s Jabloňovou - 2

A6.4 - **Stavba** pěšího propojení TPB s ul. Hudcovou přes areál IMOS, vč. **stavby** kanalizace

B - Technická infrastruktura:

- B1 - Stavby pro kanalizační síť dle výkresu č. 4
- B2 - Stavby pro vodovodní síť dle výkresu č. 4
- B3 - Plochy pro umístění protipovodňových objektů (poldr - B3.1)
- B4 - **Stavby** pro elektrické rozvody a zařízení dle výkresu č. 5
- B5 - **Stavby** pro telekomunikační rozvody a zařízení dle výkresu č. 5
- B6 - **Stavby** pro plynové rozvody a zařízení dle výkresu č. 5

C - Veřejně prospěšná občanská vybavenost:

- C1 - Dostavba a rekonstrukce ZŠ při ul. Hudcova
- C2 - **Stavby** SOS vesničky
- C3 - **Stavba** MŠ v lokalitě "V Újezdech"
- C4 - **Stavba** předprostoru VUT (bývalá Meopta)

D - Veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí:

- D1 - **Stavby** pro rozšíření zámeckého parku
- D2 - **Stavby** parkově upravených ploch podél revitalizovaného potoka
- D3 - **Stavby** pro realizaci nového parku vč. lokálního biocentra v plochách suchého poldru
- D4 - **Stavby** pro realizaci veřejné zeleně před ZŠ Hudcova - nástupní prostor školy
- D5 - **Stavby** parkově upravených ploch v bývalé cihelně D6 - Středisko separovaného odpadu.

Vyjmenované veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny v grafické části regulačního plánu ve výkrese č. 8 (Veřejně prospěšné stavby) a rovněž ve výkresech č. 4 (Technická infrastruktura - vodní hospodářství) a č. 5 (Technická infrastruktura - energetika a spoje), v nichž je vyznačena jejich poloha a rozsah.

Článek 6

Směrnou část regulačního plánu tvoří:

a) Rozmístění funkčních typů, vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2).

b) Podmínky prostorové regulace, které jsou vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2) a nejsou vyjmenovány v čl. 4 odst. (1) písm. b):

- **způsob zastřešení**
- **hlavní pěší propojení (pokud není součástí veřejně prospěšné stavby)**
- **umístění zastávek MHD**
- **umístění stromořadí**
- **způsob zastavění**
- **vnitřní členění ploch s tzv. režimem řízené výstavby.**

c) Regulační podmínky pro plochy s překryvnou funkcí, vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2).

d) Další obsah výkresů č. 2, 3, 4 a 5, který není vyjádřen závaznými prvky regulace dle čl. 4 této vyhlášky.

ČÁST III - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 7

(1) Ke schválení změn závazné části regulačního plánu, popř. ke zrušení jeho platnosti, je podle § 31 odst. (1) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, příslušné Zastupitelstvo města Brna.

(2) O úpravách směrné části regulačního plánu rozhoduje ve smyslu § 31 odst. (3) stavebního zákona **pořizovatel, tj. ÚHA MMB, po projednání navrhovaného záměru v zastupitelstvu příslušné městské části. Podkladem pro kladné či záporné stanovisko k úpravě směrné části bude investorem předložená zastavovací studie, zpracovaná na podkladě katastrální mapy v rozsahu potřebném pro posouzení konkrétní požadované úpravy.**

Článek 8

Dokumentace opatřená schvalovací doložkou je uložena u pořizovatele (ÚHA MMB) a stavebního úřadu ÚMČ Brno-Medlánky (kompletní dokumentace v celém rozsahu řešeného území), dále na ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a na ÚMČ Brno-Královo Pole (kompletní dokumentace příslušné části řešeného území).

Článek 9

Touto vyhláškou se ruší vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999 o závazných částech Regulačního plánu městské části Medlánky.

Článek 10

(1) Tato vyhláška byla zveřejněna zákonem stanoveným způsobem dne 11. 6. 2002.

(2) Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyhlášení, tj. 26. 6. 2002.

(3) Změna této vyhlášky nabývá účinnosti dne 26. 4. 2017.

RNDr. Petr Duchoň, v. r.

primátor města Brna

Ing. Rostislav Slavotínek, v. r.

1. náměstek primátora města Brna