

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Návrh pro společné jednání

Textová část odůvodnění Příloha č. 4

Vypořádání pokynu E k úpravě návrhu ÚPmB dle § 54 odst. 3 stavebního zákona

02/2024

B | R | N | O |

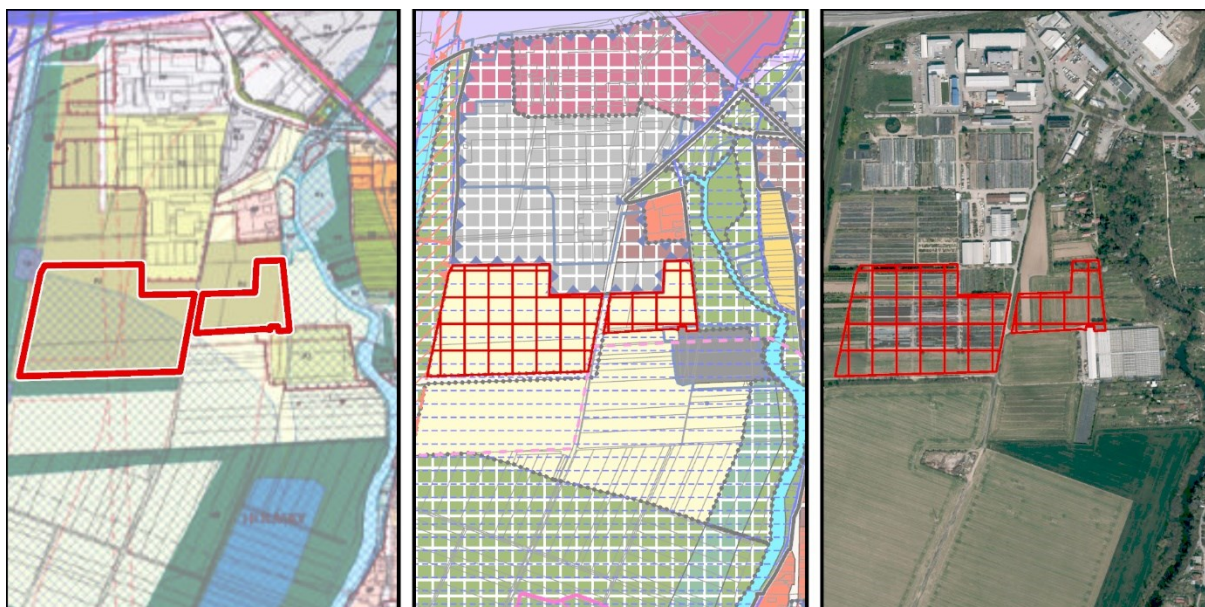


Kancelář
architekta
města Brna

Návrh ÚPmB předložený Zastupitelstvu města Brna v červnu 2022 vznikl ve velmi dlouhém časovém období bezmála 20 let. Záměr pořízení nového Územního plánu byl schválen ZmB v roce 2002. Následoval výběr zhotovitele (společnost Arch.Design, s.r.o.), příprava a schválení Zadání Územního plánu v roce 2006, resp. jeho změny v roce 2007, požadující zpracování třetí varianty bez rychlostní komunikace R43. Koncept byl tedy zpracován ve třech variantách a veřejně projednán v roce 2011. Proces byl zbrzděn soudním atakem na ZÚR JMK a pokračoval v roce 2016 po nabytí účinnosti nadřazené ÚPD. Z vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyšla jako nejvhodnější varianta II konceptu, na jejímž základě a se zohledněním výsledků projednání konceptu Pořizovatel vyhotovil Pokyny pro zpracování návrhu ÚPmB, které ZMB schválilo v roce 2018. Dopracování invariantní podoby návrhu ÚPmB dle schválených Pokynů zajistila Kancelář architekta města Brna. V průběhu let 2020–2021 proběhla celkem tři veřejná projednání, v nichž uplatnili své požadavky všichni aktéři v území (dotčené orgány státní správy, dotčené osoby, zástupci veřejnosti, městské části i sousední obce). Množství námitek a připomínek bylo velmi vysoké (řádově tisíce), přičemž Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (v součinnosti se samosprávou) vždy vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Nový ÚPmB přistupuje k území města Brna jako k celku a vymezuje plochy RZV v mantinelech stanovených Pokyny schválenými ZmB, které jsou někde zpřesněny na základě vyhodnocení veřejných projednání (vždy s ohledem na požadavky dotčených orgánů státní správy, samosprávy i dalších aktérů v území), a to v souladu s koncepcí a konsistentní metodikou (viz zejména textová část odůvodnění, *kap. 5.7 Metodika grafické části*). Za transformací ploch tzv. stavebních z platného ÚP (z roku 1994) na tzv. nestavební v novém ÚPmB tak stojí několik různorodých okruhů příčin.

Předně je třeba podotknout, že pojmy plochy „stavební“ a „nestavební“ nejsou zakotveny v zákoně a pokyn zastupitelstva jejich obsah nijak nespecifikuje. Platným i novým územním plánem jsou tyto pojmy užívány pro terminologické zjednodušení nad rámec legislativních požadavků. Jedná se o kategorie, které se vzhledem k odlišné metodice obsahově zcela nepřekrývají a důsledkem jsou **změny formálního charakteru**. Pro účely této analýzy jsou uvažovány za plochy tzv. nestavební v novém ÚPmB plochy zeleně všeobecné a zeleně krajinné, plochy lesní všeobecné, zemědělské všeobecné a vodní a vodohospodářské všeobecné; ostatní plochy RZV (tedy včetně ploch infrastrukturních a rekreace jiné) jsou tzv. stavební. V ÚP z roku 1994 jsou za plochy stavební považovány i plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu (PZ/PL), které nový ÚPmB vůbec nezavádí a vymezuje v těchto případech plochy „nestavební“ zemědělské (A) či lesní (L). **Faktický dopad do oprávnění vlastníků je minimální**, neboť regulace je obsahově obdobná a stejně jako v plochách PZ/PL zde lze umísťovat stavby sloužící pro zajištění přípustného účelu využití (viz obr. 1).



Obr. 1 Plochy společnosti Agro Tuřany, které byly v platném ÚPmB (1994) vymezeny jako Plochy pro zemědělskou výrobu (PZ), jsou v připravovaném ÚPmB vymezeny jako plochy Zemědělské všeobecné (AU). Faktické využití se touto změnou nemění. Výměra ploch na obrázku činí 7,7 ha.

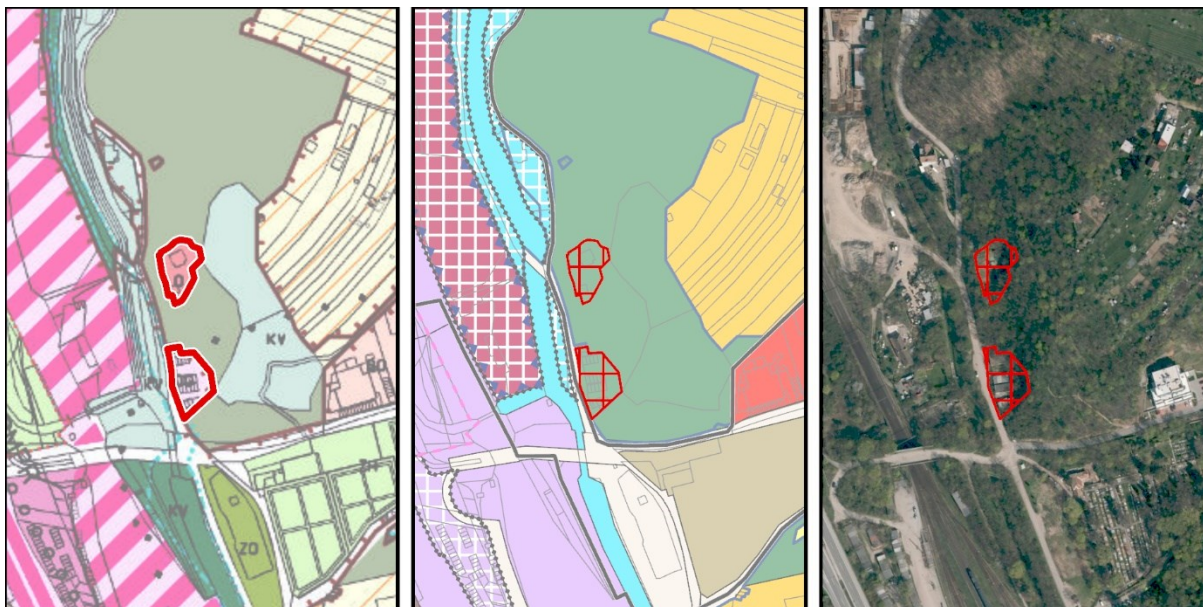
Další odlišnosti jdou na vrub **použití moderních technologií při zpracování nového ÚPmB**, jež umožňují preciznější grafické provedení a na rozdíl od ÚP z roku 1994 vycházejí z přesnějších dat katastru nemovitostí, který byl v mezidobí digitalizován, a aktuálních dat o území. **Zpřesněním kresby** tak dochází k výraznému posunu ve vypovídacích možnostech nového dokumentu, který bere v potaz aktuální situaci v území a **zachycuje významně přesněji stávající faktický stav**. Zpravidla se jedná o drobné přesahy, dlouhé úzké plochy apod. Příkladem jsou rozhraní mezi zahradami a volnou krajinou nebo zpřesnění hranice vedení komunikace.



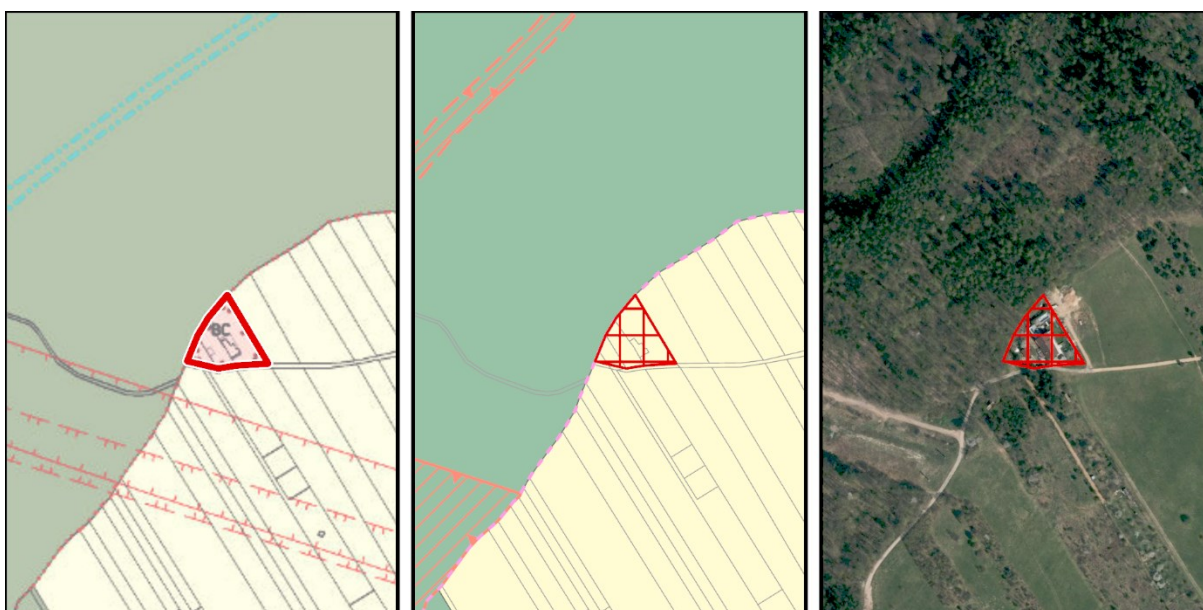
Obr. 2 Obrázek ukazuje příklad kategorie „Zpřesnění kresby“ v lokalitě Kamenná kolonie v k.ú. Štýřice. Kresba je zpřesněna dle skutečného stavu v území a aktuálního katastru nemovitostí.

Rovněž použití odlišného měřítka nového ÚPmB 1:10 000 (tj. v grafickém zobrazení čára tloušťky 1 mm odpovídá 10 m v reálném území) oproti měřítku platného ÚPmB 1:5 000, zvoleného s ohledem na koncepci a velikost řešeného území, a tomu odpovídající metodika vymezení ploch a rozvojových lokalit (viz odůvodnění

textové části ÚPmB kapitoly 5.7 **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** – minimální velikosti plochy RZV 0,5 ha, tj. 5 000 m², resp. v definovaných případech 0,2 ha, tj. 2 000 m²) s sebou nese nutnost **integrace jevů** z hlediska nejen struktury a výšky zástavby, ale i způsobu využití území. V důsledku tohoto **odlišného metodického přístupu** tak v některých případech došlo k integraci (pohlčení) „podměrečných“ (tedy ploch menších než 0,5 ha) ploch „stavebních“ do převažujícího „nestavebního“ funkčního využití. Příkladem jsou hájenky v lese, samoty, drobné stavby (viz obr. 3 a 4). Zároveň nový ÚPmB koriguje dopad na vlastníky stanovením **pravidel pro práci s takto integrovanými jevy** (viz závazná textová část kap. 6.2), přičemž **umožňuje legálně umístěným stavbám další přiměřený rozvoj** s ohledem na vymezené funkční využití.



Obr. 3 Na obrázku je znázorněna „Integrace jevů“ v k.ú. Královo Pole. drobné objekty jako je objekt klubovny pionýrů (prostřední objekt) či drobný garážový dvůr byly integrovány do plochy Lesní všeobecné.

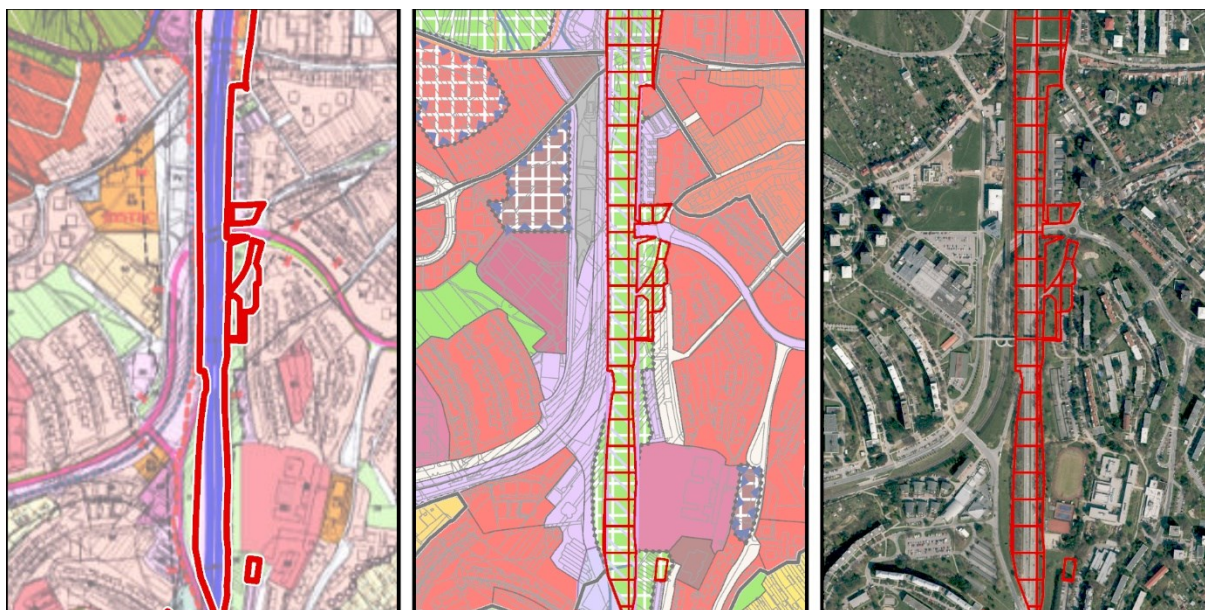


Obr. 4 Hájenka Soběšice – podměrečná plocha, která je sice zobrazitelná (cca 2000 m²), ale pro další žádoucí rozvoj území není věcně vhodné vymezovat funkční využití pro bydlení, neboť se jedná o izolovaný areál v rámci lesa.

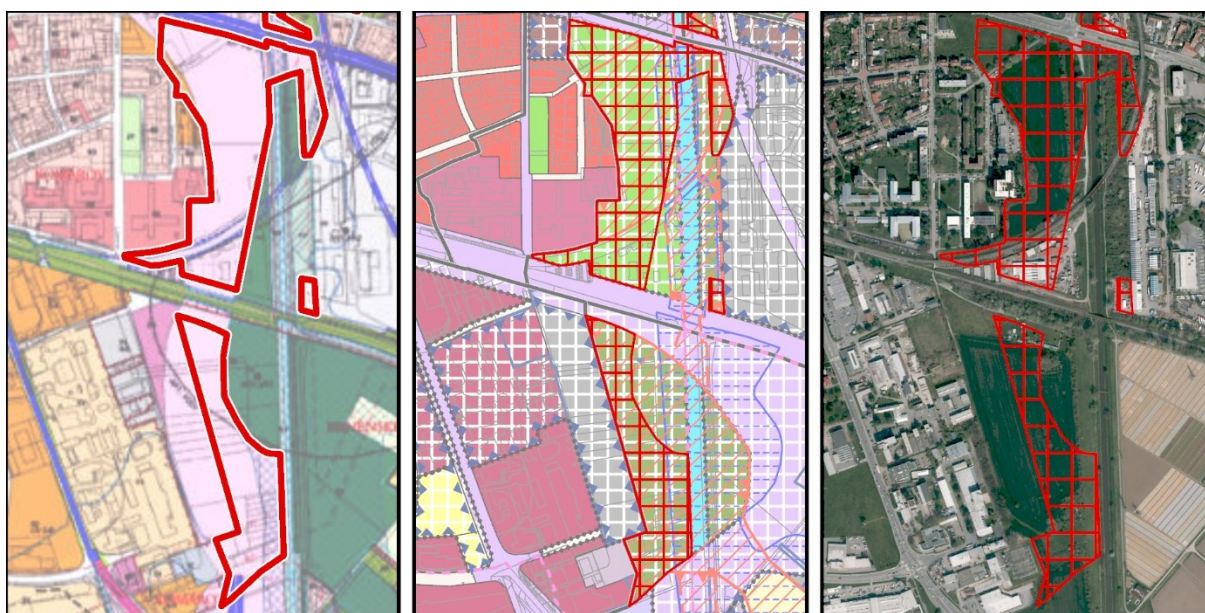
V případě **faktických změn** se jedná o úpravy, které byly **založeny v konceptu** (a v procesu projednání nebyly připomínkovány), dále **vyplynuly ze schválených Pokynů ZmB, zpřesněných na základě**

vyhodnocení veřejných projednání a respektujících nadřazenou ÚPD (ZÚR JMK). Do nového uspořádání území jsou promítnuty principy plánování měst 21. století a důraz je kladen na **vytvoření polyfunkčního a kompaktního města a ochranu volné krajiny.**

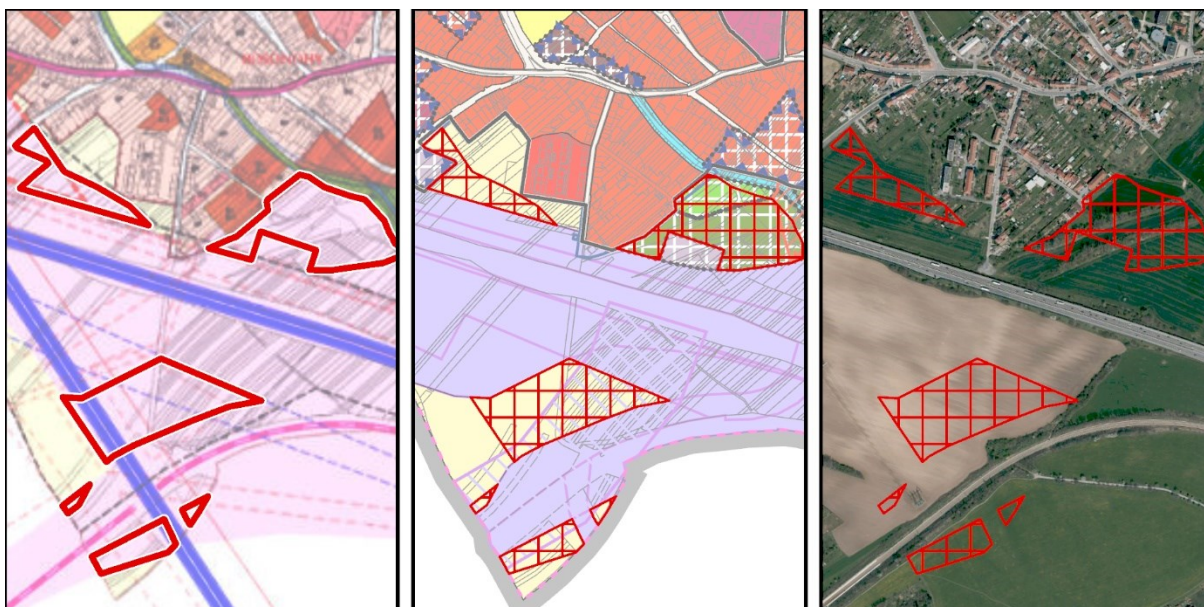
Velká část změn je způsobena **odlišným pojetím dopravní a technické infrastruktury** (např. ukotvení vedení komunikace I/73 v oblasti Bystrce a Kníniček pod zemí a vymezení návrhové plochy zeleně všeobecné viz obr. 5; vypuštění tzv. Bratislavské radiály, coby koncepčně zastaralé trasy a vymezení ploch zeleně krajinné a zeleně všeobecné viz obr. 6, atp.) a **zpřesněním prostorových nároků** dopravních a technických staveb na základě podrobnější dokumentace (např. zmenšení rozsáhlých ploch dopravy pro mimoúrovňové křižovatky viz obr. 7).



Obr. 5 Změna dopravního řešení komunikace I/73 v k.ú. Bystrc. Komunikace je nově vedena pod zemí, na povrchu jsou vymezeny plochy zeleně všeobecné.



Obr. 6 Dopravní řešení tzv. Bratislavské radiály bylo zrušeno na základě nového řešení velkého městského okruhu. Řešení se při zpracování návrhu ÚPmB ukázalo za překonané. Návrh ÚPmB zde vymezuje plochy zeleně všeobecné. Výměra ploch Bratislavské radiály na obrázku činí 12,8 ha.



Obr. 7 Dopravní řešení napojení komunikace I/73 na dálnici D1 bylo vymezeno dle aktuálních dokumentací, jihozápadní tangenta byla vypuštěna na základě aktualizace č. 2 ZÚR JMK. Výměra ploch na obrázku činní 9,3 ha.

Pro dosažení harmonického a vyváženého rozvoje města byly např. **vypuštěny rozsáhlé výrobní a komerční plochy** v jižní a jihovýchodní oblasti a nahrazeny plochami přírodními a přírodě blízkými („nestavebními“) s cílem dosáhnout vyšší diverzity a tím i stability městské krajiny (např. převedení 33 ha plánovaných ve Slatině pro vybudování nákupního centra Východ do územní rezervy viz obr. 8). Odlišně je přistoupeno i k **rozložení rezidenčních ploch** v rámci města, přičemž je kladen důraz na **revitalizaci brownfields** a **žádoucí zahušťování „vnitřního“ města v rozvojových lokalitách**. Nadto v souladu s požadavky samosprávy byly vyznačeny plochy zeleně všeobecné v sídlištích (viz obr.9) místo ploch v ÚP z roku 1994 určených pro bydlení.



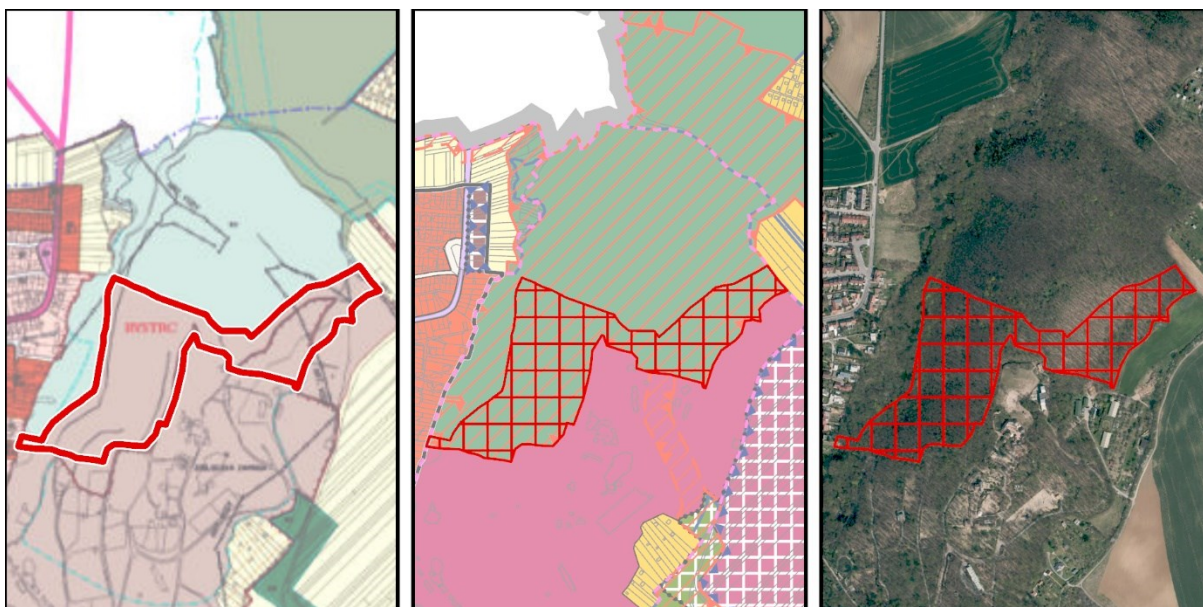
Obr. 8 Plocha pro umístění nákupního centra Brna-východ byla převedena do územní rezervy na základě pokynů k dopracování ÚPmB schválených ZmB 06/2018. Výměra plochy činní 37,4 ha.



Obr. 9 Na základě pokynů pro dopracování návrhu ÚPmB schválených ZmB 06/2018 a na základě pokynů pořizovatele a určeného zastupitele po vyhodnocení výsledků veřejných projednání byly vymezeny v sídlištních celcích plochy zeleně všeobecné nad rámec platného ÚPmB (1994). Výměra ploch zeleně všeobecné na sídlišti Lesná činí celkem 5,8 ha.

V rámci dlouhodobého procesu pořizování územního plánu v souvislosti s vymezováním ploch RZV opakovaně docházelo k **pečlivému vyvažování bilancí záborů ploch ZPF a PUPFL na celém správním území města** tak, aby byl zohledněn veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny a v maximální míře chráněn zemědělský půdní fond i lesní pozemky. Respektovány byly i **požadavky dalších dotčených orgánů státní správy na poli ochrany životního prostředí** a některé plochy byly překlopeny ve prospěch ploch přírodních či přírodě blízkých (viz obr. 10).

V neposlední řadě byl při vymezování ploch RZV **zohledněn územní systém ekologické stability (ÚSES)**, řešený primárně jako prostorově spojitý, přebírající řešení z nadřazené ÚPD (ZÚR JMK) a zpřesněný na základě plánů ÚSES pro jednotlivá k.ú. Rovněž došlo k **zapracování protipovodňových opatření** v souladu se ZÚR JMK a podrobnější dokumentací na celém správním území města, která jsou v rámci některých úseků řešena přírodě blízkým způsobem zohledňujícím revitalizaci Svratky a Svitavy, přičemž nový ÚPmB vytváří podmínky pro jejich realizaci volbou vhodného funkčního využití území (vymezení ploch přírodních a přírodě blízkých).



Obr. 10 Na základě požadavků dotčených orgánů byla plocha „ZOO Brno“ vymezena do ploch Lesních všeobecných. Výměra ostatní zvláštní plochy změněné na plochu lesní všeobecnou činí 9,1 ha.

Níže jsou bilancovány jednotlivé výše uvedené kategorie mezi návrhem ÚPmB 02/2024 a platným ÚPmB (1994) s účinností od 14.12.2023. V tab. 1 jsou zachyceny vybrané, dle zpracovatele nejdůležitější, funkční plochy platného ÚPmB (1994) a jejich rozřazení do jednotlivých kategorií s uvedenou výměrou v hektarech. Dominantní postavení (41 %) tvoří plochy pro dopravu, plochy bydlení tvoří pouze 11 % a smíšené plochy tvoří pouze 4,5 % z celkové výměry ploch.

Tab. 1: Bilance vybraných ploch a celku platného ÚPmB (1994) k 14.12.2023 a návrhu ÚPmB 02/2024.

Typ	Rozloha celkem [ha]	Plochy bydlení [ha]	Smíšené plochy [ha]	Plochy pro dopravu [ha]
Formální změna	20,9	0,0	0,0	0,2
Zpřesnění kresby	44,2	6,3	2,3	29,1
Integrace jevů	42,2	3,4	0,5	31
Faktická změna	185,6	23,1	10,5	61,3
Celkem	292,9	32,8	13,3	121,6

V tab. 2 jsou plochy platného ÚPmB (1994) vyhodnoceny dle vlastnických vztahů. Ty jsou rozděleny do dvou kategorií, Statutární město Brno – parcely s LV 10001, a Ostatní vlastnictví, které je tvořeno všemi ostatními subjekty včetně státních institucí. **Z bilancí plyne, že z 32,8 ha ploch bydlení je pouze 11,9 ha v soukromém vlastnictví a z toho pouze 6,6 ha (2 %) je zařazeno v kategorii „Faktická změna“.** Stejně poměry se nachází i u ostatních ploch.

Tab. 2: Bilance návrhu ÚPmB 02/2024 a platného ÚPmB ke 14.12.2023 dle vlastnických vztahů k 1.12.2023.

Plocha	Vlastnictví k 1.12.2023 [ha]		Celkem
	Statutární město Brno	Ostatní vlastnictví	
Plochy bydlení	20,9	11,9	32,8
Smíšené plochy	8,1	5,2	13,3
Plochy pracovních aktivit	2,8	9,3	12,1
Plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu	6,6	22,1	28,7
Zvláštní plochy pro rekreaci	4,6	14,8	19,4
Ostatní zvláštní plochy	9,9	37,8	47,7
Plochy pro veřejnou vybavenost	6,2	3,1	9,3
Plochy pro technickou vybavenost	4,3	3,7	8,0
Plochy pro dopravu	65,6	56,0	121,6
Celkem	134,7	173,5	292,9