

Odůvodnění

Změny ÚPmB – B176_p111_22_MC_Komin

Návrh pro veřejné projednání

Objednatel: Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

Zhotovitel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Jugoslávská 633/75a, 613 00 Brno

Pořizovatel: Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

Číslo smlouvy: 4123052877

Datum: leden 2024

Obsah odůvodnění

Textová část

1	Postup při pořizování změny ÚPmB	5
2	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů 5	
2.1	Vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje	5
2.2	Vyhodnocení souladu změny se ZÚR JMK	6
2.3	Stanovisko KÚ JMK jako nadřízeného orgánu dle § 55b odst. 4 stavebního zákona .	8
3	Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy ...	8
4	Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny ÚPmB	10
5	Komplexní zdůvodnění řešení	10
5.A	Aktualizace vymezení zastavěného území.....	11
5.B	Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	11
5.C	Urbanistická koncepce.....	12
5.C.1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	14
5.C.2	Vymezení ploch přestavby.....	16
5.C.3	Vymezení systému sídelní zeleně.....	16
5.D	Koncepce veřejné infrastruktury	16
5.D.1	Občanské vybavení – veřejné.....	16
5.D.2	Koncepce dopravní infrastruktury – zásady uspořádání dopravy	18
5.D.3	Komunikace a prostranství místního významu.....	19
5.D.4	Technická infrastruktura	19
5.E	Koncepce uspořádání krajiny.....	22
5.E.1	Plochy změn v krajině	22
5.E.2	Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	22
5.E.3	Prostupnost území	22
5.E.4	Protierozní opatření	22
5.F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání.....	23
5.G	Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů	27
5.H	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	27
5.I	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	27
5.J	Stanovení kompenzačních opatření podle § 55b odst. 6 stavebního zákona	27
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.....	27
7	Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona	28
	(stanovisko SEA)	28
8	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno	28
9	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	29
10	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách	31

územního rozvoje.....	31
11 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	32
12 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	33
13 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění) uplatněných k návrhu změny ÚPmB.	33
14 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚPmB.....	33

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

Zkratky užívané v textové části odůvodnění:

ÚPmB	Územní plán města Brna
Rep PÚR	Republikové priority územního plánování - priority Politiky územního rozvoje České republiky ve znění poslední aktualizace (č.6)
LMB	Lesy města Brna, a.s.
DÚR	Dokumentace pro územní rozhodnutí
IDS JMK	Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje
ÚSES	Územní systém ekologické stability
IPP	Index podlažních ploch
ÚAP	Územně analytické podklady
SmB	Statutární město Brno
MČ	Městská část
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
VTL	Vysokotlaký
BP	bezpečnostní pásmo
RS	Regulační stanice
OP	ochranné pásmo
MHD	městská hromadná doprava
SCZT	systém centrálního zásobování teplem
MŠ	mateřská škola
ZŠ	základní škola
PD	projektová dokumentace
ČS PHM	čerpací stanice pohonných hmot
HDV,	hospodaření se srážkovými odpadními vodami
TS	transformační stanice
VVN	Velmi vysoké napětí
BKM	Transformovna 110/22 kV Brno – Komín
VN	Vysoké napětí
RS	regulační stanice
STL	středotlaký
ÚEK,	Územní energetická koncepce
OZE	obnovitelný zdroj energie
ZPF	zemědělský půdní fond
ÚSES	Územní systém ekologické stability
MO ČR	ministerstvo obrany České republiky
MPR	městská památková rezervace
OP MPR	ochranné pásmo městské památková rezervace
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
vyhl. č. 501/2006 Sb.	Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území
vyhl. statutárního města Brna č. 2/2004,	ve znění pozdějších předpisů
Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004	o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č. 1/2005, č. 5/2005, č. 10/2005, č. 12/2005, č. 35/2005, č. 7/2006, č. 9/2006, č. 12/2006, č. 22/2006, č. 26/2006 a opatření obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010, č. 1/2011, č. 1/2019, č. 2/2019, č. 3/2019, č. 4/2019, č. 1/2020, č. 2/2020, č. 3/2020, č. 4/2020, č. 6/2020, č. 7/2020, č. 10/2020, č. 11/2020, č. 14/2020, č. 1/2021 (č. 13/2020), č. 2/2021, č. 3/2021, č. 4/2021, č. 5/2021, č. 6/2021 a č. 1/2022.

1 Postup při pořizování změny ÚPmB

Změna ÚPmB – B176_p111_22_MC_Komin je pořizována na základě podnětu určeného zastupitele ze dne 21.11.2022 č.j. MMB/0585925/2022. Dne 13. 12. 2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení procesu pořizení změny Územního plánu města Brna "Změna ÚPmB_B176_p111_22_MC_Komín" zkráceným postupem, včetně jejího Obsahu.

Dále bude doplněno dle průběhu projednání.

2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

2.1 Vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje

Město Brno je dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, č. 2 č. 3, č. 5, č. 4 a č. 6 (dále též „PÚR“), součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) s navazujícími rozvojovými osami OS5, OS9, OS10.

Z PÚR přímo nevyplývají požadavky na územní vymezení změny či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládané změny.

Návrh řešené změny napomáhá k naplnění Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR (ReP PÚR), a to zejména ve vazbě na odstavce:

(15) ReP PÚR: při změnách nebo vytváření urbánního prostředí je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel tím, že nová urbánní struktura v ploše změny je propojena se stávající urbánní strukturou území, má přímou vazbu na veřejné prostory městské části a sama veřejná prostranství v uzlových bodech struktury vytváří. Má přímou vazbu rovněž na občanské vybavení. Plocha pro veřejnou vybavenost - školství je rovněž v rámci změny vytvářena, čímž je podporován rozvoj sociálního života v nově vytvářeném prostředí.

(16) ReP PÚR: Při stanovování způsobu využití území je dáвана přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území, a to tím, že v souvislosti s vymezením rozvoje bydlení je dbáno na rozvoj občanského vybavení a také dostatečné obsluhy území a rozvoj veřejných prostor obce v rámci vymezených veřejných prostranství.

(23) ReP PÚR: Jsou vytvářeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny vytvořením veřejných prostranství pro místní komunikace, která mají význam pro provázání území jednak se zastavěným územím, jednak s okolní volnou krajinou – území východně od lokality bydlení. Je minimalizována fragmentace území – zástavba je navázána přímo na stávající zastavěné území, veřejná technická infrastruktura celoměstského významu je soustředěna po obvodu řešené plochy a v koridorech veřejných prostranství, je navržena dílčí přeložka VTL plynovodu tak, aby nedocházelo k tříštění území a aby plochy byly vhodněji využitelné.

2.2 Vyhodnocení souladu změny se ZÚR JMK

Dne 3. 11. 2016 nabyly účinnosti Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“). Aktualizace ZÚR JMK č. 1 a č. 2 byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020.

ZÚR JMK zpřesnilo vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) a stanovilo v souladu s PÚR návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti.

Řešená plocha změny leží v městě Brně a je tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Návrh sleduje priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. A, řešení změny vzhledem k omezenému územnímu rozsahu může zohlednit pouze některé body – zejména pak požadavky bodů:

(4) změna řeší územní dopady navrhované formy urbanizace a hledá vyvážené řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel vymezením ploch pro bydlení a smíšené využití ve vazbě na dostatečné občanské vybavení, na krajinné zázemí, na obsluhu dopravní i technickou infrastrukturou

(6) Návrh zohledňuje specifické podmínky území, je navrhován vyvážený rozvoj funkčních složek v zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území.

(10) Je podporována přístupnost a prostupnost krajiny vymezením plochy komunikací a prostranství místního významu, která zahrnují i stávající trasy cest a komunikací, umožňující průchod územím pro obsluhu navazujících ploch.

(11) Jsou vytvořeny územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením – návrh zastavitelných ploch pro bydlení je doplněn návrhem dostatečné kapacity občanského vybavení pro školství i v souvislosti s širšími vazbami v území. V rámci městské části je jinak zajištěno základní občanské vybavení, v Komíně se nachází také zdravotní střediska a gymnázium, v části, kde se nachází rozvojová lokalita Palcary však občanské vybavení chybí. Ostatní občanské vybavení je zajištěno v rámci města Brna.

(12) Návrh vytváří územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí, vymezením ploch takovým způsobem, že organizace území eliminuje negativní vlivy (doprava) na vymezené plochy, a naopak těží z kontaktu s volnou krajinou

Návrh řešené změny je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území stanovenými v kapitole B, kde v odstavci (26) jsou uvedeny:

- požadavky na uspořádání a využití území

Ad d) Je podporováno směřování rozvoje bydlení do center osídlení vymezením nových ploch bydlení v rámci města Brna, bez nutnosti rozvoje do okolí sídla.

- úkoly pro územní plánování

Ad a) Je koordinován územní rozvoj s možnostmi realizace silniční sítě. Navržené řešení, nevyvolává nadměrné zatížení zastavěných území sídel průjezdnou dopravou – silniční obsluha území je adekvátní navrženému rozvoji, zabezpečí ale i stávající obsluhu okolního území – zejména areálu Lesů města Brna (LMB). Hlavní přístupový bod do území je navržen přímo z ul. Kníničské z MÚK v souladu s připravovanou PD pro tento záměr – řešení "Bystrc, MÚK Kamenolom" dle poslední verze projektové přípravy (stupeň DÚR) bylo podkladem pro řešení zpracované „Územní studie Komín, Palcary – jih“ z prosince 2022 a této změny ÚPmB, způsob napojení a obsluhy území tedy na připravené dopravní řešení navazuje.

Ad c) Jsou vytvořeny územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem vytvořením dostatečných veřejných prostranství v rámci řešeného území, parametry veřejných prostranství předpokládají možnost průjezdu autobusu centrem území a zapojení území do IDS JMK.

Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny jižně a východně okolo plochy řešené změnou.

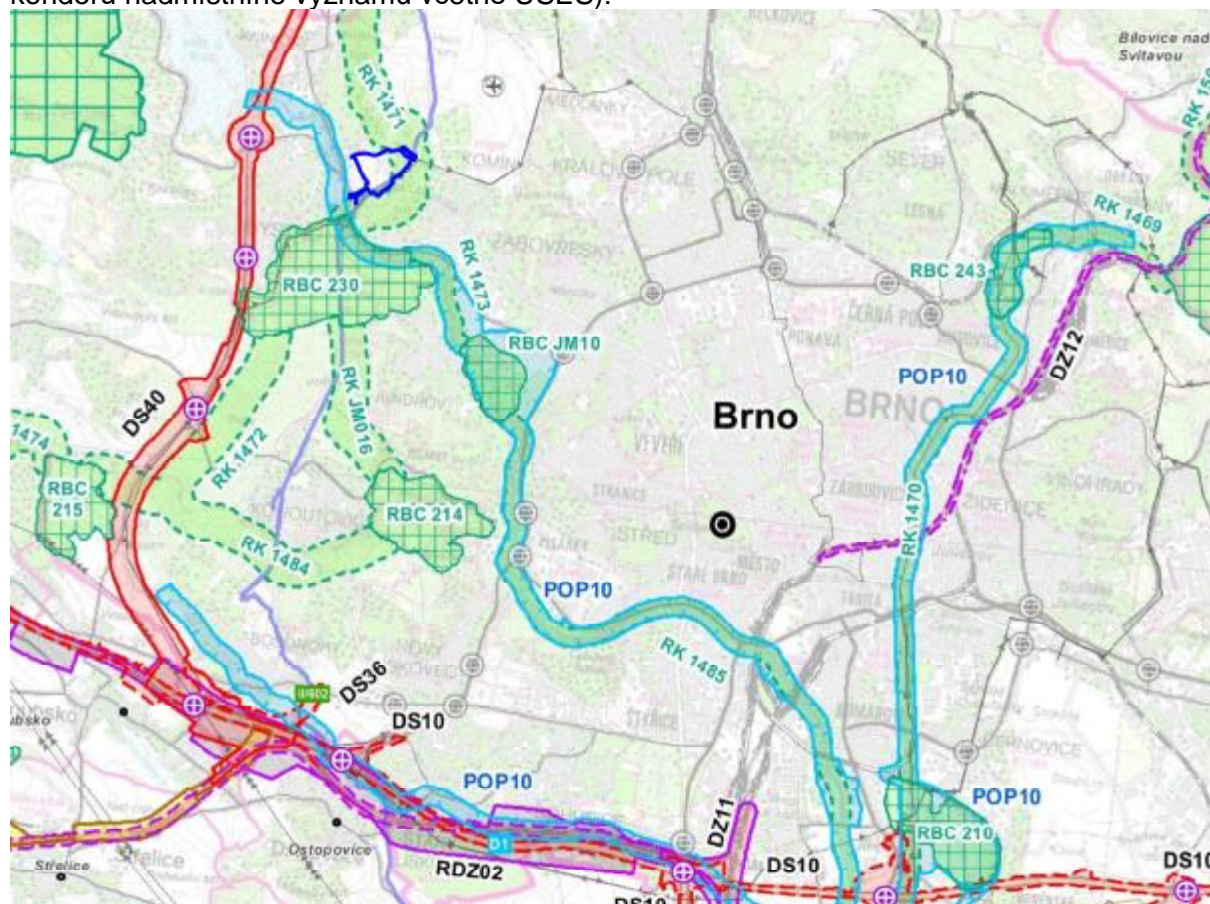
- Plocha pro regionální biokoridor RK1471

Regionální biokoridor obchází řešené území z jihu a východu, na východní straně okrajově zasahuje do řešeného území tam, kde je změnou upřesněn průběh biokoridoru – plocha krajinné zeleně navrhované, doplněná v souladu se stavem území stabilizovanou krajinnou zelení, změna je v souladu s koncepcí nadmístního ÚSES.

- Přírodě blízká protipovodňová opatření nadmístního významu

Do území řešeného změnou nezasahují, jsou vymezena západně od něj podél komunikace ul. Kníničské, nejsou ve střetu s řešením rozvojové části území.

Změna neovlivní funkčnost navrhovaných prvků (viz. výřez výkresu I. 2 Výkres ploch a koridorů nadmístního významu včetně ÚSES):



Řešené území je dle ZÚR JMK kap. F: „Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“ zahrnuto do krajinného celku 22 Brněnského, kde je cílovou kvalitou urbanizovaná krajina plochého až výrazně členitého reliéfu s přírodním rámcem lesních komplexů a zalesněných horizontů a současně krajinnotvorná funkce řeky Svatavy a na ni vázané přírodě blízké segmenty krajiny.

Úkolem územního plánování je zde vytvářet územní podmínky pro zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační, což tato změna naplňuje vymezením bydlení.

Ze ZÚR JMK nevyplývají přímo požadavky na územní vymezení změny či jiné konkrétní požadavky na řešení jejího návrhu.

2.3 Stanovisko KÚ JMK jako nadřízeného orgánu dle § 55b odst. 4 stavebního zákona

Bude doplněno dle průběhu projednání.

3 Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy

Bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem (viz. § 53 odst. 4c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů).

Navrhovaná změna je v souladu s § 18 stavebního zákona (cíle územního plánování):

- vytvořila předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území vymezením skladby více funkčně rozdílných ploch odpovídajících potřebám rozvoje města a vymezením rozvoje bydlení úměrného velikosti navazující městské části;
- vyhodnotila soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území – a proto navrhla občanské vybavení, bydlení i smíšené využití, veřejná prostranství příslušného rozsahu;
- konkretizovala ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů – zejména vymezením dostatečné kapacity veřejných prostranství, respektováním limitů území;
- vyhodnotila podmínky ochrany kulturních a civilizačních hodnoty území a zapracovala je do koncepce změny – vybudovaná veřejná infrastruktura je respektována a ponechána v plochách veřejných prostranství;
- určila podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na územní potenciál a míru využití zastavěného území stanovením IPP.

Navrhovaná změna je v souladu s § 19 stavebního zákona (úkoly územního plánování):

- posoudila stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – viz kap.5.B;
- stanovila urbanistickou koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území – viz kap.5.B, 5.C
- prověřila potřebu změny v území a veřejný zájem na jeho provedení především z hlediska vlivu na veřejnou infrastrukturu, na hospodárné využívání území a hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů;
- stanovila požadavky na využívání území a vymezení veřejných prostranství;
- stanovila podmínky pro stavební využití ploch (index podlažních ploch IPP);
- stanovila podmínky pro bydlení z hlediska kvality prostředí a požadavků pro zajištění civilní ochrany.

Navržená změna 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 dodržení urbanistické koncepce.

Navržená změna navazuje na charakter okolního území a respektuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a to:

- stanovuje intenzitu stavebního využití těchto ploch úpravou IPP, a to v souladu s okolní zástavbou,
- vymezením ploch stavebních a ploch komunikací a prostranství místního významu definuje základ struktury území.

4 Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny ÚPmB

Jsou splněny požadavky na prověření Návrhem změny:

- Bylo prověřena změna funkčního a prostorového využití pozemků v území řešeném územní studií Komín, Palcary-jih (Ing. arch. Jenčková, 2022) podle této územní studie. V podrobnosti umožněné územním plánem je koncepce řešení transformována do vymezení ploch v rámci řešeného území. V území je rozvíjena zejména funkce veřejné vybavenosti (OS, O), bydlení (BO), smíšená (SO), zeleň krajinná (KV, KR) namísto ploch pro výrobu (PV) a zemědělskou výrobu (PZ).
- Návrh změny je průběžně koordinován se souběžně pořizovaným novým ÚPmB tak, aby podmínky využití území stanovené změnou korespondovaly také s řešením nově připravovaného ÚPmB.
- Při řešení byly zohledněny limity, hodnoty, informace a údaje o území a záměry vyplývající z aktuálních ÚAP, jsou uvedeny v kap 5.C, neboť ovlivňují urbanistickou koncepci území.
- Pro vymežované plochy byl stanoven IPP, zohledňující charakter navazující zástavby – viz kap. 5.F.
- Návrh změny je řešen plně v souladu s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v rámci území jsou navržena veřejná prostranství mimo komunikace o dostatečné kapacitě – viz kap.5.D.3.
- Změna je pořizována nad posledním úplným zněním ÚPmB.
- Limity využití území jsou převzaty z ÚAP SmB, poslední aktualizace z 2020 a z případných pozdějších aktuálních dat od správců inženýrských sítí předaných pro ÚAP.
- Hranici zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona nebylo třeba aktualizovat – je v aktuálním průběhu.
- Dopady změny jsou promítnuty do všech výkresů ÚPmB, v kterých má tato změna územní průmět.

5 Komplexní zdůvodnění řešení

Struktura této kapitoly odůvodnění a označení jednotlivých podkapitol formálně odpovídá členění návrhu ZMĚNY ÚPmB_B176_p111_22_MC_Komin.

Navrhovaná změna prověřila možnosti změny funkčního využití ploch a jejich uspořádání v řešeném území tak, aby umožnila vytvořit plnohodnotnou součást města. Je proto umožněno polyfunkční využívání území, zahrnující občanské vybavení, bydlení, smíšené funkce a komerční vybavenost, veřejná prostranství i zeleň.

Návrh využití rámcově zohledňuje územní studii „Komín, Palcary – jih“, která byla pro řešené území zpracována r. 2022.

Stávající využití mění na nové, protože původní využívání území pro zemědělskou výrobu není z hlediska proměny funkčního využívání okolního území nadále vhodné. V rámci uvedené územní studie byla provedena analýza stavu řešeného území včetně analýzy širších územních vztahů, ze kterých vyplývá postupné zapojení území změny do okolní zástavby obsahující bydlení a komerční vybavenost, zachování zemědělské výroby ani rozvoj výrobních funkcí v západní části lokality změny (v dosud nevyužitých návrhových plošech) není vhodné z důvodu potenciálních střetů s využitím okolí. Území bývalého zemědělského družstva představuje „brownfield“, na který nyní navazují pozemky zemědělské a pozemky

nevyužívané – urbánní lada. V územní studii jsou navrženy objekty i zpevněné plochy areálu bývalého zemědělského družstva k postupné asanaci, neboť jejich stavební stav je neuspokojivý, strukturu této zástavby nelze účelně a bezkolizně zakomponovat do nové kompozice celého území.

Nově vymezené plochy v rámci území změny jsou umístěny tak, aby umožnily účelné využívání pro vymezený účel – zejména ve vztahu k vymezeným plochám komunikací a prostranství místního významu, které tvoří páteřní strukturu obsluhy této dílčí části území i navazujících ploch. Proto jsou plochy SO navr. umístěny v blízkosti páteřní dopravní obsluhy, kde je potenciál vyšší smíšenosti funkcí, což umožní odstínění klidových částí lokality, ve kterých jsou vymezeny plochy BO tak, aby byla co nejméně zasažena potenciálními negativními vlivy okolí.

Plochy OS jsou vymezeny v severní části řešené lokality změny tak, aby byly optimálně dostupné i ze stávajících komunikací – především ul. Palcary a napojeny i na okolní území nejen MČ Brno – Komín a tak, aby byly využitelné již v první etapě realizace zástavby v lokalitě Palcary a mohl tak být uspokojen deficit ploch pro školství.

5.A Aktualizace vymezení zastavěného území

Řešené území se nachází zčásti vně a zčásti uvnitř zastavěného území, v rozsahu zpracovávané grafické přílohy je jeho vymezení aktuální, není potřebná změna jeho vymezení.

5.B Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot zakotvená v ÚPmB se změnou nemění.
- Změnou je upraveno funkční zařazení ploch a intenzita jejich stavebního využití v rámci řešeného území. Oblast změny je součástí MČ Brno – Komín. Využití území bylo prověřováno zpracováním Územní studie Komín, Palcary – jih (12/2022). Potřeba této změny v dílčí části území města byla vyvolána potřebou dalšího občanského vybavení v území dobře dosažitelné nejen pro obyvatele řešeného území, ale i širšího souvisejícího území, reaguje na potřeby rozvoje městské části, doplňuje také vysokou poptávku po bydlení a další funkce s tím související. Změna je vymezena v území ploch zemědělské výroby a na navazujících volných plochách, jehož využití je neadekvátní poloze ve městě, v kontextu rozvoje okolního území se stává rušivým, původní využití je proto nahrazeno novou skladbou funkcí.
- Řešené území změny je dopravně napojeno ze západní strany, hlavní příjezdovou komunikací od centra Brna je ul. Kníničská v údolním koridoru řeky Svratky, území tak bude napojeno na celoměstský dopravní systém včetně hromadné dopravy a cyklodopravy.
- Změna se netýká koncepcí dopravní infrastruktury, vzhledem k územnímu rozsahu změny neřeší celoměstské problémy (neřeší, ale ani nezamezuje propojení Komín – Medlánky, vyhodnocený v ÚAP).
- Změna využití souvisí úzce s možností kapacitního dopravního napojení z ul. Kníničské a řešením mimoúrovňové křižovatky Kamenolom. Projekt "Bystrc, MÚK Kamenolom" počítá s napojením řešeného území a z mimoúrovňové křižovatky je proto vyvedena větev pro kapacitní obsluhu území Palcary – jih a případné další propojení území. Projekt řeší i další územní souvislosti – napojení cyklistické dopravy do území, přeložky a doplnění inženýrských sítí.

- Změnou je upřesněna poloha stávajících sítí odkanalizování území z důvodu uvedení dokumentace do souladu se stavem území.
- Změnou je upřesněna poloha stávajících i navrhovaných sítí zásobování plynem včetně polohy regulační stanice plyn z důvodu uvedení dokumentace do souladu se stavem území a navázání na koncepci zásobování plynem dle zpracované územní studie včetně návrhu přeložky úseku VTL plynovodu a umístění regulační stanice plynu.
- Změnou je upřesněna poloha stávajících i navrhovaných sítí zásobování elektrickou energií z důvodu uvedení dokumentace do souladu se stavem území a navázání na koncepci zásobování elektřinou dle zpracované územní studie, vymezení polohy transformovny distribuční navrhované v souladu s koncepcí připravovaného nového ÚPmB.
- V území byly vymezeny dvě plochy pro veřejnou vybavenost – školství, protože v Městské části Brno – Komín dochází postupně k naplňování rozvojových kapacit bydlení, které vyvolávají potřebu zajištění občasného vybavení. Vzhledem k tomu, že potřebu nelze uspokojit kapacitami stávajících školských zařízení, bylo nezbytné vymezením nových ploch umožňující rozvoj školního a předškolního vzdělávání, které jsou vymezeny touto změnou v řešené lokalitě Palcary – jih.
- Dle ÚPmB řešeného území obklopuje z východní strany oblast „zelené klíny a krajinné komplexy“, do řešeného území však nezasahuje a úprava tohoto vymezení proto není předmětem změny.

5.C Urbanistická koncepce

Principy navržené koncepce změny:

- Vytvoření podmínek pro polyfunkční využívání řešeného území vymezením skladby vzájemně se doplňujících ploch rozdílného využití, zejména ploch veřejné vybavenosti OS a O, ploch bydlení a dalších využití.
- Vymezení zastavitelných ploch tak, aby nová struktura zástavby vytvořila plnohodnotnou městskou strukturu zakládající možnost vzniku lokálního centra, vytvoření veřejných prostranství místního významu v logické návaznosti na veřejná prostranství ulic městské části Brno – Komín.
- Hierarchizace veřejného prostoru vytvořením pobytových veřejných prostranství v uzlových bodech území.
- Zajištění prostupnosti území pro dopravní obsluhu navazujícího území páteřní komunikací místního významu (směr pila LMB).
- Zajištění dostatečné kapacity prostranství pro dopravní obsluhu navazujícího území bydlení severně od řešeného území, zohledňující projekt zkapacitnění ul. Palcary.
- Zajištění denního rekreačního a oddechového zázemí vytvořením ploch rekreační krajinné zeleně ve vazbě na lesní komplex Komínské Chocholy.
- Zapojení funkčních segmentů území – veřejná vybavenost zahrnující útulek pro zvířata ve východní části území.

Limity využití území

Limity:

V řešeném území se nacházejí limity využití území dle ÚAP 2020:

Omezení vyplývající z právních předpisů:

- V severní a východní části řešeného území je lokalita dotčena bezpečnostním pásmem plynovodu VTL, jsou respektovány podmínky využití pozemků v BP VTL, v části průběhu sítě je navržena přeložka z důvodu optimální možnosti využití území stavbami.
- Jižní a severní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení. Vedení z jižní strany je respektováno, část trasy ze severní strany vyžaduje provedení přeložky.
- U východní hranice lokality je podle ÚPmB vymezen biokoridor, obchází řešené území z jihu a východu, na východní straně okrajově zasahuje do řešeného území. Je navržena úprava plošného vymezení tak, aby jeho poloha nekolidovala s plochou O stab na pozemku veřejné vybavenosti.
- Ve východní části řešené lokality se nachází registrované místo staré zátěže území (bývalé skládky). Řešení území nekoliduje s její polohou.
- Západní část řešeného území je dotčena vymezenou hranicí záplavového území. záplavové území Q100 se dotýká pouze měněné plochy komunikací a veřejných prostranství místního významu.
- Limit území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou zasahuje do ploch v západní části území změny včetně části ploch SO navr. a BO navr.
- Vzdálenost od lesa 50 m se nedotýká zastavitelných ploch.
- Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Dále se na území vyskytuje vymezené ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).
- Dotčené území města se nachází v zájmovém území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany a současně v OP sportovního letiště Brno-Medlánky.
- Celé správní území města je zájmovým územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II.

Záměry na provedení změn v území, uvedené v ÚAP

- Na jihovýchodním okraji řešeného území je specifikován záměr TE03 – Páteří tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole, který je navržen pro propojení SCZT. Trasa napaječe nezasahuje do zastavitelných pozemků řešeného území.

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

V problémovém výkrese jsou specifikovány následující problémy, které kolidují s řešeným územím:

- TE03 – Páteří tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole
Trasa napaječe nezasahuje do zastavitelných pozemků řešeného území,
- ÚSES vyplývající ze ZÚR JMK
ÚSES obchází řešené území z jihu a východu a zasahuje z východní strany do řešeného území, do části stabilizované krajinné zeleně,
- Záplavové území Q₁₀₀
zasahuje převážně stabilizované území, částečně využitě pro komerční objekty,
- Chybějící významné městské propojení
se nepromítlo dosud do žádné platné koncepce města či kraje, nicméně změna zahrnuje vymezení plochy komunikací a prostranství místního významu pro páteří komunikaci, která umožní případný průjezd územím.

5.C.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou je dle požadavků zadání a stavu využití území upraveno vymezení funkčního a prostorového využití zastavitelných ploch a je odůvodněno následovně:

- **z plochy PV navr na plochy SO navr**

je vymezena změna v poloze podél prostranství pro páteřní komunikaci– tedy tam, kde případnou zvýšenou zátěž plynoucí z dopravní obsluhy je vhodné řešit polyfunkčním využíváním tak, aby prostory bydlení mohly být v rámci ploch dostatečně chráněny.

- **z plochy PV navr na plochy OS navr**

je vymezena změna v severozápadní části území zejména proto, že předpokládané pozemky škol vyžadují poměrně velké pobytové a sportovní venkovní zázemí, za podmínek stanovených správcem sítě lze s omezeními využít nadzemními stavbami nevyužitelné plochy v bezpečnostním pásmu plynovodu (nebo provést přeložku a využít plochy bezpečnostního pásma bez omezení). Současně je vybavenost vymezena ve vazbě na rozvoj bydlení na úpatí Mniší hory a nejbližší k přístupu z přestupního uzlu MHD v zastávce Zoologická zahrada. Plocha je vymezena poblíž předpokládaného lokálního subcentra v okolí prostranství pro náměstí.

- **z plochy PV navr na plochy BO navr**

je vymezena změna v centru řešeného území v polohách potenciálně odstíněných okolní zástavbou, kde jsou vhodné podmínky po umístění bydlení.

- **z plochy PV navr na TE navr**

je vymezena změna na části pozemku pro novou distribuční transformovnu v souladu se způsobem vymezení ploch pro takovou monofunkční technickou infrastrukturu v platném ÚPmB.

- **z plochy PV navr na plochy komunikací a prostranství místního významu**

je vymezena změna všude tam, kde je nezbytné zajistit dostatečnou kapacitu veřejných prostranství a komunikací místního významu v území.

- **z plochy PV navr na KR navr**

je vymezena změna v jižní části území pro zajištění potřeb denní rekreace řešeného území a okolního obydleného území, ve vazbě na lesní pozemky Komínské Chocholy, využívané často pro nepobytovou rekreaci.

- **z plochy komunikací a prostranství místního významu na plochy OS navr**

je vymezena změna v severozápadní části území zejména proto, že předpokládané pozemky škol vyžadují poměrně velké pobytové a sportovní venkovní zázemí, za podmínek stanovených správcem sítě lze s omezeními využít nadzemními stavbami nevyužitelné plochy v bezpečnostním pásmu plynovodu (nebo provést přeložku a využít plochy bezpečnostního pásma bez omezení). Současně je vybavenost vymezena ve vazbě na rozvoj bydlení na úpatí Mniší hory a nejbližší k přístupu z přestupního uzlu MHD v zastávce Zoologická zahrada. Plocha je vymezena poblíž předpokládaného lokálního subcentra v okolí prostranství pro náměstí.

- **z plochy komunikací a prostranství místního významu na plochy BO navr**

je vymezena změna v centru řešeného území v polohách potenciálně odstíněných okolní zástavbou, kde jsou vhodné podmínky po umístění bydlení.

- **z plochy SV navr na TE navr**

je vymezena změna na části pozemku pro novou distribuční transformovnu v souladu se způsobem vymezení ploch pro takovou monofunkční technickou infrastrukturu v platném ÚPmB.

- **z plochy KV stab na plochy komunikací a prostranství místního významu**
je vymezena změna všude tam, kde je nezbytné zajistit dostatečnou kapacitu veřejných prostranství a komunikací místního významu v území.

- **z plochy PZ stab na plochy SO navr**
je vymezena změna v poloze podél prostranství pro páteřní komunikaci a mezi páteřní komunikací a pozemkem útulku pro zvířata – tedy tam, kde případnou zvýšenou zátěž plynoucí z dopravní obsluhy je vhodné řešit polyfunkčním využíváním tak, aby prostory bydlení mohly být v rámci ploch dostatečně chráněny.

- **z plochy PZ stab na KV stab**
je vymezena změna tam, kde části areálu na ploše zemědělské výroby již podlely přirozené sukcesi a vytvořila se zde spontánně krajinná zeleň s keřovým i stromovým patrem.

- **z plochy PZ stab na plochy OS navr** je vymezena změna v západní části areálu v ploše zemědělské výroby tam, kde se mohou stát součástí pozemku pro školu, za podmínek stanovených správcem sítě VTL plynovodu (nebo po provedení přeložky lze využít plochy bezpečnostního pásma bez omezení). Současně je vybavenost vymezena ve vazbě na rozvoj bydlení na úpatí Mniší hory a nejbližší k přístupu z přestupního uzlu MHD v zastávce Zoologická zahrada. Plocha je vymezena poblíž předpokládaného lokálního subcentra v okolí prostranství pro náměstí.

- **z plochy PZ stab na plochy BO navr**
je vymezena změna v západní části plochy zemědělské výroby v návaznosti na centrum řešeného území v polohách potenciálně odstíněných okolní zástavbou, kde jsou vhodné podmínky pro umístění bydlení.

- **z plochy PZ stab na plochy komunikací a prostranství místního významu**
je vymezena změna všude tam, kde je nezbytné zajistit dostatečnou kapacitu veřejných prostranství a komunikací místního významu v území.

- **z plochy PZ stab na plochy O stab**
je vymezena změna ve východní části území proto, že je součástí pozemku dlouhodobě využitého pro útulek pro zvířata, nezahrnuje žádné zemědělské využití.

- **z plochy SV stab na BO navr**
je vymezena změna v západní části území proto, že stabilizovaná plocha ÚPmB zahrnuje nezastavěnou část pozemků, které navazují do rozvojového území a lze je celistvě využít pro rozvojovou plochu bydlení BO.

- **z plochy SV stab na SO navr**
je vymezena změna v západní části území proto, že stabilizovaná plocha ÚPmB zahrnuje nezastavěnou část pozemku, který lze využít pro rozvoj pro smíšené využití, avšak vzhledem k charakteru navazujícího území není žádoucí rozvoj výrobních funkcí.

- **z plochy KV navr. na plochy O stab.**
je vymezena změna na okraji východní části území tam, kde je součástí pozemku dlouhodobě využitého pro útulek pro zvířata

- **z plochy DA stab. na plochy komunikací a prostranství místního významu**
je vymezena změna na okraji jihozápadní části na základě úpravy rozhraní ploch, která vyplývá ze zpřesnění dle dokumentace Bystrc, MÚK Kamenolom

- **z plochy TO navr. na plochy komunikací a prostranství místního významu** je vymezena změna na severním okraji území na základě úpravy rozhraní ploch, která vyplývá z dokumentace rozšíření ulice Palcary včetně inženýrských sítí (Ing. Jebavý).
- **z plochy zemědělský půdní fond na plochy komunikací a prostranství místního významu** je vymezena změna na severovýchodním okraji území, kde změna navrhuje úpravu vymezení biokoridoru, s níž souvisí i posun a polohová úprava prostranství místního významu pro napojení komunikační sítě východně od řešeného území.
- **z plochy zemědělský půdní fond na plochy KV navr.** je vymezena změna na východním okraji území, kde se vymezení biokoridoru přesouvá východněji tak, aby mohl být respektován rozsah pozemku stávající veřejné vybavenosti, což je možné vzhledem k tomu, že biokoridor je zatím nefunkční a posun polohy je tudíž možný.
- **z plochy SV stab. na plochy komunikací a prostranství místního významu** je vymezena změna na jihozápadním okraji území tam, kde je potřeba zabezpečit dostatečnou šíři veřejného prostranství pro hlavní komunikační přístup do řešeného území z navržené Bystrc, MÚK Kamenolom.

5.C.2 Vymezení ploch přestavby

- *změnou se nevymezují*

5.C.3 Vymezení systému sídelní zeleně

- Konceptce vymezení systému sídelní zeleně se změnou nemění.
- Do území nezasahují prvky urbánní a krajinné osnovy. Oblast „zelené klíny a krajinné komplexy“ obklopuje řešené území a toto krajinné zázemí je významné a podstatné pro navrhované změny v řešeném území „Palcary jih“. Zahrnuje lesnatého zázemí okolí zástavby Komína a je nespornou hodnotou území, ze které nová rezidenční výstavba ve čtvrti profituje. Skutečnost je zohledněna zejména v navrženém doplnění krajinného zázemí plochou krajinné zeleně rekreační KR, rozšiřující stávající lesní komplex o zeleň na jižním okraji řešeného území.

5.D Konceptce veřejné infrastruktury

5.D.1 Občanské vybavení – veřejné

- Konceptce veřejného občanského vybavení dle ÚPmB se změnou nemění.
- Občanské vybavení (ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je v rámci ÚPmB vymezeno jako plochy pro veřejnou vybavenost. V textu změny včetně textu odůvodnění se proto v souladu s platnou ÚPD používá pro pojmenování plochy OS: „plocha pro veřejnou vybavenost – školství“
- V řešeném území jsou vymezeny dvě plochy pro veřejnou vybavenost – školství v severozápadní části řešeného území. Větší plocha je primárně vymezena tak, aby bylo umožněno umístění základní školy, menší plocha je vymezena primárně pro mateřskou školu tak, aby bylo možné zajistit v území dostatečné kapacity pro

základní a předškolní vzdělání z důvodu nedostatečné kapacity těchto škol v MČ Brno – Komín.

- Plocha OS navr pro umístění základní školy má celkovou výměru 17.151 m². Je dotčena limitem ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v rozsahu 9.378 m². Severozápadní část, která není bezpečnostním pásmem dotčena, má výměru 5.638 m² a lze ji využít pro výstavbu bez přeložky VTL (umožní tedy pouze výstavbu objektu školy, nikoli sportovního zázemí a pobytových ploch)
Jihovýchodní část, která není bezpečnostním pásmem dotčena, má výměru 2.135 m² a lze ji využít pro výstavbu bez přeložky VTL.
Využití plochy bezpečnostního pásma je limitováno podmínkami stanovenými správcem sítě.
Pro možnost využít plochu bez omezení daných tímto limitem je navržena dílčí přeložka VTL plynovodu v poloze vymezených veřejných prostranství s minimalizací zásahu bezpečnostního pásma do okolních pozemků. Po provedení přeložky lze využít vymezenou plochu bez limitu bezpečnostního a ochranného pásma v rozsahu až 16.107 m², protože přeložená trasa VTL plynovodu je navrhována do veřejného prostranství (ulice) s tím, že bezpečnostní pásmo nového plynovodu je menší a podstatně méně naruší celistvost vymezených ploch.
- Plocha OS navr pro umístění mateřské školy má celkovou výměru 3.570 m². Je dotčena limitem ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v rozsahu 2.050 m². Severozápadní část, která není bezpečnostním pásmem dotčena, má výměru 1.520 m² a lze ji využít pro výstavbu bez přeložky VTL. Využití plochy bezpečnostního pásma je limitováno podmínkami stanovenými správcem sítě.
Pro možnost využít plochu bez omezení daných tímto limitem je navržena dílčí přeložka VTL plynovodu v poloze vymezených veřejných prostranství s minimalizací zásahu bezpečnostního pásma do okolních pozemků. Po provedení přeložky lze využít vymezenou plochu bez limitu bezpečnostního a ochranného pásma v rozsahu až 3.011 m², protože přeložená trasa VTL plynovodu je navrhována do veřejného prostranství (ulice) s tím, že bezpečnostní pásmo nového plynovodu je menší a podstatně méně naruší celistvost vymezených ploch.
- V řešeném území se uvažuje s rozvojem bydlení, které umožní výstavbu až 1100 bytových jednotek a přísun až 2680 nových obyvatel.

Je potřeba zajištění kapacit základního školství:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 13,6 % - tj. $2680 \times 0,136 = 364,48$ zaokr. 365 míst.

Mimo řešené území je třeba počítat s nárůstem obyvatel v dalších rozvojových lokalitách MČ Brno – Komín v rozsahu až 350 bytů (novostavby developerské výstavby) až 450 včetně očekávané individuální výstavby, tedy cca dalších 1125 obyvatel, což vyvolá potřebu dalších $1125 \times 0,136 = 153$ míst v základní škole.

Celkem se tedy očekává potřeba až 518 míst pro děti docházející do základní školy.

Územní studie „Komín, Palcary – jih“ prověřovala potřebu území z hlediska zajištění kapacity základního školství a pro řešené území předpokládala možnost výstavby školy až pro 500 dětí, škola byla navrhována v řešeném území i s ohledem na požadavky dalších rozvojových území v okolí.

Předpoklad celkového počtu dětí ve školním věku v řešeném území i ostatních rozvojových lokalitách je mírně vyšší, než je předpokládaná kapacita nové školy.

Skutečná velikost školy bude řešena následně konkrétním projektem, rozptyl odhadu do 10% kapacity lze považovat za přípustnou odchylku. Rozhodující bude vývoj populační křivky a aktuální obsazenost v době výstavby území.

Nejblíže řešenému území se v MČ Brno – Komín nachází základní škola Pastviny vzdálená cca 2,2km, jejíž kapacita je plně obsazena. Další základní školy jsou v MČ Brno – Bystrc, nejblíže ZŠ Heyrovského (cca 0,8km), pro pokrytí očekávané kapacity

řešeného území a okolních rozvojových záměrů pro bydlení je zřízení nové základní školy nezbytné.

Je rovněž potřeba zajištění kapacit předškolního vzdělávání:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 4 % – tj. $2680 \times 0,04 = 107,2$ zaokr. 108 míst v MŠ.

Mimo řešené území je třeba počítat s nárůstem obyvatel v dalších rozvojových lokalitách MČ Brno – Komín v rozsahu až 350 bytů (novostavby developerské výstavby) až 450 včetně očekávané individuální výstavby, tedy cca dalších 1125 obyvatel, což vyvolá potřebu dalších $1125 \times 0,04 = 45$ míst v mateřské škole.

V území je navrženo umístit MŠ zajišťující cca 90 míst.

Je předpoklad zajištění dostatečné kapacity předškolního vzdělávání pro řešené území, kde je plocha uvažovaná pro mateřskou školu umístěna v docházkové vzdálenosti bydlení v řešeném území. Pro ostatní rozvojové lokality bude potřeba zajistit další kapacity mateřských škol nejlépe v docházkové vzdálenosti konkrétních rozvojových lokalit.

Oproti návrhu Územní studie Komín, Palcary – jih (12/2022) byl rozsah ploch OS navr. rozšířen směrem k ul. Palcary z důvodu snazšího pokrytí deficitu kapacit škol – včetně škol mateřských a snazšího řešení umístění staveb ve vymezených plochách i vzhledem k technickému limitu v ploše – bezpečnostnímu pásmu VTL plynovodu.

- Vyšší stupně vzdělání zajišťují školy v navazujících městských částech, které jsou napojeny prostřednictvím MHD.

5.D.2 Koncepce dopravní infrastruktury – zásady uspořádání dopravy

Koncepce dopravní infrastruktury definovaná ÚPmB je změnou respektována.

Automobilová doprava, dopravní obsluha území

Koncepce automobilové dopravy definovaná ÚPmB je změnou zachována.

Řešené území je v současnosti přístupné pouze přes ul. Palcary. Tento přístup není dostatečně kapacitní, zůstane však zachován a komunikační prostor ulice bude upraven v souladu s připravovanou PD „Rozšíření ul. Palcary“. Po realizaci MÚK Kamenolom již nebude umožňovat průjezd nákladní dopravy.

Hlavní přístupový bod do území bude zajištěn přímo z ul. Kníničské z "Bystrc, MÚK Kamenolom" v souladu s připravovanou PD pro tento záměr. Řešení MÚK Kamenolom dle poslední verze projektové přípravy (stupeň DÚR) bylo podkladem pro řešení ÚS a je promítnuto do vymezení ploch touto změnou. Způsob napojení a obsluhy území tedy na připravené dopravní řešení navazuje. Na uvedený nápojný bod navazuje páteřní komunikace územím, spojující Kníničskou na jihozápadním okraji území se severovýchodním okrajem území – vymezeno. Odtud dále pokračuje do areálu pily LMB nebo se napojuje na veřejné prostranství s komunikací směřující dále východně. Koridor této komunikace tedy umožňuje vstup územím i pro těžkou nákladní dopravu, která je nezbytná pro obsluhu pily. Řešení je navrženo tedy tak, že neomezuje a neznemožňuje komunikační propojení územím ve směru západ – východ, pokud by tato potřeba vyplynula z dopravní koncepce. Pro dopravní propojení jsou vymezeny plochy komunikací a prostranství místního významu.

Městská hromadná doprava

Koncepce VHD se navrhanou změnou nemění. Parametry prostranství v řešeném území v centrální části předpokládají možnost průjezdu autobusu centrem území se zastávkou na okraji náměstí (veřejného prostranství v centru lokality). Takto jsou vytvořeny podmínky pro zajištění optimální docházkové vzdálenosti z rozvojových ploch nové výstavby (BO, SO).

Doprava v klidu (parkování)

Řešení dopravy v klidu bude řešeno v souladu s Obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů (viz. Kapitola 5. F).

Předpokládá se parkování pouze pro potřebu řešeného území, odstavná stání budou zajištěna na pozemcích bydlení v souladu s legislativou, parkovací stání krátkodobá a pro návštěvy budou zajištěna dle kapacity obytného okrsku ve veřejných prostranstvích místního významu.

Připravované kapacitní parkoviště – plocha dopravy na nároží ul. U zoologické zahrady a Palcary není změnou dotčena.

Pěší a cyklistická doprava

Koncepce pěší a cyklistické dopravy definovaná ÚPmB je změnou zachována.

Vymezená prostranství pro komunikace místního významu mají dostatečné prostorové parametry pro umístění oboustranných chodníků. Další pěší trasy a lokální propojení lze umisťovat v rámci ploch, je sledována prostupnost směrem do krajinného zázemí.

Cyklistické propojení lze realizovat v návaznosti na stávající cyklotrasy a cyklostezky.

(Stávající cyklotrasa je vedena ulicí Palcary – trasa č. 5005 – propojuje Bystrc s oblastí letiště Medlánky.)

Nová cyklostezka je uvažována v souběhu s pátevní komunikací a to tak, že propojuje cyklostezku na nábreží Svatky přemostěním s novou stezkou za ČS PHM (dle projektu "Bystrc, MÚK Kamenolom") a pak pokračuje v souběhu s pátevní komunikací ve směru na Medlánky – napojuje se na trasu č. 5005 – je vymezena dostatečná šíře plochy komunikací a prostranství místního významu.

5.D.3 Komunikace a prostranství místního významu

- Navrhovaná změna vymezuje v rámci území síť veřejných prostranství v plochách komunikací a prostranství místního významu navazující na stabilizované území z důvodu prostupnosti území, zajištění dostatečné dopravní obsluhy území, ale také zajištění dostatečné kapacity veřejných prostranství dle požadavků §7 vyhl. 501/2006Sb. Tato prostranství zahrnují i menší plochy zeleně, zejména se předpokládá zeď izolačního charakteru ve veřejném prostranství severovýchodního okraje plochy změny pro odstínění případných negativních vlivů areálu pily na řešené území.
- Samostatně jsou vymezena pouze veřejná prostranství podstatná pro obsluhu území – základní komunikační kostra. Předpokládá se dle potřeby další doplnění veřejných prostranství pro komunikace v rámci ploch BO navr., SO navr.
- V rámci vymezeného území jsou navrženy plochy bydlení a smíšené zahrnující bydlení. Žádná z ploch nedosahuje 2 ha, v souhrnu však činí 5,963 ha, v rámci vymezeného území jsou navrženy plochy veřejné vybavenosti v rozsahu 2,351ha. Celkem činí v souhrnu bydlení, občanské vybavení anebo smíšené obytné využití 8,314 ha. Vzhledem k synergickému efektu současné výstavby je účelné vymezení veřejného prostranství v dostatečné kapacitě pro uvedený rozvoj bydlení – tedy min. 1000 m² na každé 2ha výstavby (zde bydlení, občanského vybavení anebo smíšeného obytného využití) – tedy celkem min. 4157 m². V rámci vymezených ploch je v řešeném území vymezeno podstatně více – 21645 m² (zahrnuje náměstí a plochy věnované zeleni v rámci prostranství místního významu, plochy zeleně) a podmínka plynoucí z §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. je tím splněna.

5.D.4 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury definovaná ÚPmB je změnou respektována a není měněna.

Zásobování vodou

Veškeré navrhované stavby území řešené změny budou zásobeny vodou z veřejné vodovodní sítě.

Odkanalizování

V území řešené změny bude vybudován oddílný kanalizační systém, který bude odděleně odvádět splaškové a srážkové odpadní vody. Vybudování oddílného systému je plně v souladu se stávající legislativou (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby) a s Generelem odvodnění města Brna.

Množství splaškových odpadních vod bude přímo úměrné potřebě vody v celém území. Splaškové vody budou odváděny splaškovými kanalizacemi napojenými na stávající stokový systém v okolí.

Dle stávající platné legislativy a dle podmínek stanovených v Generelu odvodnění města Brna bude vyžadováno hospodaření se srážkovými odpadními vodami (HDV).

Základem takového hospodaření je decentralizovaný způsob odvodnění, jehož podstatou je zabývat se srážkovým odtokem v místě jeho vzniku a vracet ho do přirozeného koloběhu vody. Tomu nejvíce odpovídají přírodě blízká opatření, která podporují výpar, vsakování a pomalý odtok do lokálního koloběhu vody (řešení v této lokalitě nerealizovatelné). Další možností je vytvoření podmínek k zachování přirozeného koloběhu vody akumulací a užíváním dešťové vody nebo retencí a regulovaným (opožděným) odtokem do vod povrchových. V odůvodněných případech, kdy není možné oddílné odvádění srážkových vod do vod povrchových, lze připustit jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

V řešeném území se nenachází vhodná vodoteč pro zaústění srážkových vod do vod povrchových.

Z toho důvodu musí být v celé lokalitě aplikováno HDV s napojením na stávající oddílný systém, se zpožděním odtoku na jednotlivých plochách. Hodnota regulovaného odtoku je stanovena pro rozvojové plochy Generelem odvodnění města Brna na 10 l/s z neredukovaného ha.

Byly vymezeny dílčí změny v systémovém výkrese T3 Odkanalizování území, jejichž důvodem bylo uvedení jevů zobrazených ve výkresu do souladu se skutečným stavem území.

Zásobení teplem

Řešené území není pokryto SCZT.

Zásobení elektrickou energií

Řešení respektuje stávající nadzemní rozvody VVN, řešení ÚS respektuje záměr TS VVN/VN v souladu s připravovaným novým ÚPmB pod ozn. BKM. Je pro ni vymezena samostatná plocha technické infrastruktury.

Nová transformovna BKM je navržena pro pokrytí nárůstu příkonu, zejména v oblasti Bystrce a Komína je navržena v těsné blízkosti stávajícího dvojitého nadzemního vedení. Transformovna bude sloužit k posílení distribuční sítě 22kV v oblasti jihozápadní pro napájení rozvojových lokalit. Předpokládaná zastavěná plocha zapouzdřené transformovny je do 600 m². Do sítě 110 kV bude transformovna začleněna prostřednictvím odbočky ze jmenovaného dvojitého nadzemního vedení. Transformační výkon 2x40 MVA není přesně stanoven, bude navržen dle konkrétní potřeby s ohledem na spádové území (předpoklad 2x40 MVA). Transformovna bude propojena se sítí VN rozvodů kabelovým propojením v prodloužení ul. Komínské až k vedení v ul. Palcary.

Řešení změny pro optimální využití území předpokládá také přeložení úseku nadzemního vedení VN jižně od ul. Palcary, zrušení stávající TS pro areál zemědělské výroby a nahrazení tohoto úseku kabelovým vedením.

Kapacita navrhovaného území vyžaduje vybudování TS pro rozvojovou lokalitu Rozvody budou provedeny v souladu s požadavky PÚR kabelové, budou vedeny ve veřejných prostranstvích.

Zásobení plynem

Oblast je zcela plynofikována a hlavním řadem v oblasti je VTL DN 400/40, který vede středem stávající a nově navržené zástavby. Jeho ochranné a bezpečnostní pásma je nutné respektovat (do doby případné přeložky). Stávající zdroje jsou dva. Regulační stanice VTL/STL 200 m³(n)/hod. vybudovaná pro stávající obchodní centrum a RS VTL/STL 100 m³(n)/hod. pro areál v ploše zemědělské výroby. Stanice u obchodního centra vyžaduje zvětšení výkonu na min. 2000 m³/hod, stanice pro areál v ploše zemědělské výroby je v areálu nové školy a je navržena ke zrušení.

VTL plynovod DN 400 byl v předmětném území realizován v roce 1972. Bezpečnostní pásmo je 40 m na každou stranu. Vzhledem k značnému rozsahu území dotčeného tímto bezpečnostním pásmem a nesouhlasnému stanovisku správce sítě k využití těchto ploch mj. pro hřiště na pozemcích občanského vybavení zasahujících do BP tohoto plynovodu, nelze pozemky v území optimálně využít a je proto navržena přeložka dílčího úseku sítě.

Případná přeložka VTL plynovodu by se realizovala v dimenzi VTL DN 500 a v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. by měla bezpečnostní pásmo 15 m na obě strany plynovodu (pás o šířce 30 m).

Úsek VTL plynovodu bude tedy v oblasti, kde se týká ploch veřejné vybavenosti nahrazen novou trasou plynovodu DN 500 vedenou ve veřejném prostranství – rovnoběžně s okrajem ploch občanského vybavení.

Pro řešené území není navrženo zatím napojení na stávající teplovody vyvedené z centrálního zdroje tepla.

Cílem Územní energetické koncepce statutárního města Brna (2018) v oblasti bezpečnosti dodávek energie je zvýšit bezpečnost a spolehlivost zásobování energií. Cílem ÚEK SMB v oblasti udržitelnosti je podporovat udržitelný rozvoj energetiky města Brna. Jako nejvýhodnější scénář rozvoje energetiky města byl vyhodnocen scénář OZE (varianta rozvoje a konverze paliva), akční plán k ÚEK SMB stanovil konkrétní cíle pro období 2019 - 2023, představuje stanovení cílových stavů v následujících devíti oblastech, řešení zásobení teplem se týkají oblasti:

- Provozování a rozvoj soustav zásobování tepelnou energií
- Realizace energetických úspor
- Využívání obnovitelných a druhotných zdrojů energie
- Rozvoj energetické infrastruktury
- Inteligentní sítě

V návaznosti na uvedené cíle je pro zástavbu s převahou bydlení v bytových domech je předpokládáno přímé napojení na rozvody zemního plynu nebo vlastní alternativní zdroje tepla. Pro bytové domy a vybavenost to budou především místní kotelny v jednotlivých objektech napojené na rozvody plynu, ale rovněž s možností využití alternativních zdrojů.

Radiokomunikace

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR – ochrana elektronické komunikační sítě.

5.D.5 Podmínky pro umístování veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístování veřejné infrastruktury stanovené ÚPmB se navrhovanou změnou nemění.

5.E Koncepce uspořádání krajiny

- Koncepce uspořádání krajiny dle ÚPmB se změnou nemění.
- Řešené území je v současnosti částečně zastavěným územím (plochy pro výrobu zemědělskou PZ) a v části je vymezeno v ÚPmB jako zastavitelná plocha pro výrobu (PV), navazuje na východním a jižním okraji na volnou krajinu – pole a lesní pozemky.
- Změna navrhuje nové využití ploch řešeného území, avšak rozsah zastavěného území a zastavitelných ploch se nezmění. Ve prospěch nezastavěného území jsou vymezeny plochy krajinné zeleně rekreační v jižní části území namísto původně vymezeného rozvoje ploch výroby z toho důvodu, že plocha je dotčena limity technických sítí a vzdáleností do 50 m od lesa a na rozdíl od původně uvažované výroby není vhodná pro rozvoj zástavby, která je nyní směřována k bydlení, smíšenému využití nebo vybavenosti. Vymezení zeleně krajinné rekreační je naopak žádoucí pro uspokojení potřeb relaxace obyvatel okolního území a vhodným způsobem propojí řešené území s okolním lesnatým územím.
- Změna si vyžádá nový dílčí zábor ploch ZPF pouze z důvodu úpravy polohy regionálního biokoridoru.
- V řešeném území se nenachází plochy s objekty pro individuální rekreaci, vodní plochy a toky.

5.E.1 Plochy změn v krajině *se změnou nemění*

5.E.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- Prvky územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory) stanovené ÚPmB se řešeného území dotýkají na východním okraji řešeného území.
- Je navržena úprava vymezení navrženého úseku regionálního biokoridoru z důvodu vymezení stabilizované plochy veřejné vybavenosti v rozsahu pozemku útulku pro zvířata, který je v území stabilizován a touto změnou je tato skutečnost promítnuta do územního plánu. Biokoridor je proto rozšířen dále na východ a je zde rozšířena plocha krajinné zeleně KV.

5.E.3 Prostupnost území

Prostupnost územím v řešeném území zajišťují komunikace a prostranství místního významu, které navazují na komunikace a prostranství místního významu širšího okolí a zajišťují tak kontinuitu provozu hromadné, automobilové, pěší a cyklistické dopravy.

5.E.4 Protierozní opatření

Protierozní opatření změnou nebyla navržena, nejsou v řešeném území – zastavitelných plochách – účelná.

Hospodaření s dešťovou vodou se řídí zásadami stanovenými v Generelu odvodnění města Brna.

5.E.5 Vodní toky – ochrana před povodněmi

Řešeným území změny, ani v jeho dotyku, neprochází žádný útvar povrchových vod. Návrhem změny tedy není dotčena ochrana povrchových vod a souvisejících ekosystémů, ani podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní.

5.E.6 Dobývání nerostů

Plocha změny se nedotýká žádné plochy pro dobývání nerostů a nezasahuje do žádné chráněné plochy určené pro tento účel.

5.F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití („funkční typy urbanistických funkcí“ - dle označení ÚPmB ve vyhl. 2/2004) jsou stanoveny Obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů.
Podmínky využití ploch navrhované změnou dikci této vyhlášky respektují a nemění.
- Změnou jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
 - plochy všeobecného bydlení (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem BO)
 - smíšené plochy obchodu a služeb (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem SO)
 - plochy pro veřejnou vybavenost – všeobecný veřejný účel (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem O)
 - plochy pro veřejnou vybavenost – školství (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem OS)
 - plochy pro technickou vybavenost – elektřina (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres území kódem TE)
 - plochy krajinné zeleně všeobecné (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem KV)
 - plochy krajinné zeleně rekreační (označené ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres kódem KR)

Vymezení přípustnosti umístění staveb a zařízení v plochách změny

dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů – kapitola 2. Regulační podmínky pro plochy stavební – je stanoveno takto:

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

- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
- služebny městské policie
- 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.

SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- na základě prověření v ÚPD zóny:
- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,

- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST

- jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).

O - VŠEOBECNÝ VEŘEJNÝ ÚČEL

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

OS - ŠKOLSTVÍ

Poznámka: Stavby a zařízení veřejné a obecní vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro veřejnou vybavenost) ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí.

FUNKCE: PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST

- jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud není plocha rezervována pro všeobecný účel technického vybavení).

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

TE - ELEKTRINA

dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů – kapitola 3. Regulační podmínky pro plochy nestavební – volné – je stanoveno takto:

FUNKCE: PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

- jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území,
- jsou veřejně přístupné.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

KV - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ

KR - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ.

KV PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ

Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.

Přípustné jsou:

- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů,
- travní porosty bez dřevin, květnaté louky,
- bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Dále jsou přípustné:

- pěší a cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby,
- drobné stavby zejména pro vzdělávací a výzkumnou činnost.

KR PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ

Souvislé plochy zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tomuto cíli je podřízeno i vybavení ploch stavebními objekty.

Přípustné jsou:

- dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby,
- travníky v jakékoliv intenzitní třídě údržby,
- produkční trvalé travní porosty,
- bylinná společenstva,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Dále jsou přípustné:

- pěší a cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky),
- pláže a rekreační louky,
- stanové tábory,
- hřiště,
- otevřené jízdní vyhledávací plochy vybavené nanejvýš drobnými stavbami,
- kynologická cvičiště.

Podmíněně jsou přípustné:

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, tzn. že slouží široké veřejnosti.

dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů – kapitola 8. Míra stavebního využití – jsou stanoveny:

Podmínky prostorového uspořádání ploch BO a SO v plochách změny

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy (IPP) ve výkrese č. 6: Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres a je stanovena závazně pro návrhové stavební plochy.

- Změnou jsou stanoveny hodnoty IPP pro návrhové plochy BO a SO.
- IPP je určen pro návrhové plochy BO a SO jako maximální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.
- Způsob stanovení míry stavebního využití ploch pomocí indexu podlažních ploch (IPP) se změnou nemění.
- *Hodnoty IPP mohou být upřesněny podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem*

Zdůvodnění míry stavebního využití v návrhu změny

Míra stavebního využití byla odvozena ze zpracované Územní studie Komín, Palcary – jih (12/2022), která v území navrhuje strukturu pozemků a objektů měřítkem, strukturou i charakterem navazující na okolní území.

IPP byl odvozen z maximální stanovené zastavitelnosti ploch a maximální výšky staveb vyjádřené počtem nadzemních podlaží následovně:

V plochách BO navr. je maximální zastavitelnost pozemku stavbou průměrně 0,6 a maximální výška staveb 4,5 podlaží. $IPP = 0,6 \times 4,5 = 2,7$, na severním okraji pak $IPP = 0,6 \times 4 = 2,4$.

V plochách SO navr. podél průjezdné komunikace je maximální zastavitelnost pozemku stavbou průměrně 0,7 a maximální výška staveb 4 podlaží. $IPP = 0,7 \times 4 = 2,8$.

V plochách SO navr. ve východní části území je maximální zastavitelnost pozemku stavbou průměrně 0,6 a maximální výška staveb 3,5 podlaží. $IPP = 0,6 \times 3,5 = 2,1$.

Zástavba se takto může plynule zapojit do existující struktury města bez nežádoucího prostorového oddělení, změny hustoty či měřítka zástavby.

5.G Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů

Nejsou stanoveny.

5.H Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nebyly shledány důvody pro vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, protože z hlediska koncepce ÚPmB se v území jedná o příliš detailní zásahy – mimo koncepční pojetí ÚPmB.

5.I Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nebyly shledány důvody pro vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

5.J Stanovení kompenzačních opatření podle § 55b odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření podle § 55b odst. 6 stavebního zákona nejsou změnou stanovena.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný úřad ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve stanovisku dle § 51 odst. 3 stavebního zákona uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB – B176_p111_22_MC_Komin na životní prostředí.

Součástí návrhu změny ÚPmB – B176_p111_22 je v samostatné příloze zpracována dokumentace: „**ZMĚNA ÚPmB – B176_p111_22, k.ú. Komín – Vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území**“, **GEOtest a.s., leden 2024 (SMLOUVA č. 4123053764)**.

Posouzení vlivů návrhu Změny ÚPmB – B176_p111_22 na životní prostředí je zpracováno podle § 10i) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí č. 100/2001 Sb. (dále pouze ZPV), ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále pouze stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu podle přílohy k tomuto zákonu. Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal dne 1. 12. 2022 pod č. j. JMK 172249/2022 prostřednictvím Odboru životního prostředí stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska ZPV na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 ZPV, kde uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB – B176_p111_22 na životní prostředí.

Změnou ÚPmB – B176_p111_22 je prověřena změna využití ploch pracovních aktivit a ploch pro zemědělskou výrobu na plochy BO, SO, O, OS, KR, KV a TE, včetně ploch komunikací a prostranství místního významu. Stávající využití se mění na nové, protože původní využívání území pro zemědělskou výrobu není z hlediska proměny funkčního využívání okolního území nadále vhodné. Území bývalého zemědělského družstva představuje „brownfield“, na který nyní navazují pozemky zemědělské a pozemky nevyužívané. Nově vymezené plochy v rámci území změny jsou umístěny tak, aby umožnily účelné využívání pro vymezený účel – zejména ve vztahu k vymezeným plochám komunikací a prostranství místního významu, které tvoří páteřní strukturu obsluhy této dílčí části území i navazujících ploch. Řešené území je situována v městské části Brno-Komín na hranici s městskou částí Brno-Bystrc a je vymezeno na západní straně ulicí Bystrckou, na severu komunikací Palcary, na jihu je lemováno okrajovým pásem lesního porostu Chocholy a ve východní části rozhraním mezi plochami krajinné zeleně a areálu bývalého zemědělského družstva, kde se jedná o městem vedený brownfield. Výměra řešeného území je cca 24,5 ha.

Údaje o současném stavu životního prostředí v dotčeném území jsou shrnuty v kapitole 3, předpokládaný vývoj území bez uplatnění změny je popsán v kapitole 3.15, charakteristiky životního prostředí v území navrhované změny jsou uvedeny v kap. 4. Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů předkládané změny územního plánu jsou vyhodnoceny v kapitole 6 a shrnuty dle jednotlivých sledovaných složek životního prostředí v kapitole 7. Následně jsou navržena opatření pro kompenzaci a předcházení negativním vlivům, návrh stanoviska a návrh ukazatelů pro sledování vlivů na životní prostředí jsou uvedeny v kapitolách 8 až 11. V kapitole 2 a 9 je zhodnocen vztah předkládané změny územního plánu vůči strategickým dokumentům přijatým na vnitrostátní úrovni.

Základní závěry, ke kterým dospěl zpracovatelský tým z hlediska vlivů předkládané změny na životní prostředí:

- Předkládaný návrh změny nenabízí variantní řešení a návrhy variantního řešení nevyplývají ani z tohoto hodnocení. Invariantní řešení je akceptovatelné bez podmínek.

Žádná z návrhových ploch předkládané změny nezasahuje do EVL resp. ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Potenciální vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen příslušným orgánem ochrany přírody v rámci stanoviska dle §55a, odst. 2, písm. d) stavebního zákona. Vyhodnocení vlivů na evropsky významné oblasti a ptačí oblasti dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nebylo provedeno.

Závěrem lze konstatovat, že na základě vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatel lze Změnu ÚPmB – B176_p111_22 přijmout jako celek bez úprav.

7 Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)

Bude doplněno dle průběhu projednání.

8 Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno

Bude doplněno dle průběhu projednání.

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

Východiskem při vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a sdělení č. ZP10/2022 Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu:

ozn. plochy /koridoru	navržené využití	souhrn výměry (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochr. pozemku před erozní činností vody	Informace podle ust. §3 odst.2 písm. g)	pozn.
			I.	II.	III.	IV.	V.						
01	OS	1,428	-	-	-	1,428	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
02	OS	0,631	-	-	-	0,631	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
12	O	0,774	-	-	-	0,774	-	0	ne	ne	ne	ne	
13	O	0,041	-	-	-	0,041	-	0	ne	ne	ne	ne	
	plochy pro veřejnou vybavenost celkem	2,874				2,874							
03	BO	0,442	-	-	-	0,442	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
04	BO	1,514	-	-	-	1,514	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
	plochy bydlení celkem	1,956				1,956							
05	SO	0,166	-	-	-	0,166	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
06	SO	0,476	-	-	-	0,476	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
07	SO	0,121	-	-	-	0,121	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
	smíšené plochy celkem	0,763				0,763							
08	plochy komunikací a prostranství místního významu	2,699	0,313	-	-	2,386	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
14	plochy komunikací a prostranství místního významu	0,101	-	-	-	-	0,101	0	ne	ne	ne	ne	
	plochy komunikací a prostranství místního významu celkem	2,770	0,313	-	-	2,386	0,101						
09	TE	0,334	-	-	-	0,334	-	0	ne	ne	ne	ne	1)

	plochy pro technickou vybavenost celkem	0,334 ha				0,334 ha							
10	KR	2,488	-	-	-	2,488	-	0	ne	ne	ne	ne	1)
11	KV	0,314	-	-	-	0,314	-	0	ne	ne	ne	ne	
	plochy krajinné zeleně celkem	2,802				2,802							
	celkem zábor ZPF	11,529	0,313			11,115	0,101						

Poznámka 1): plocha již byla planým ÚPmB vymezena pro zastavitelnou plochu, nevyžaduje nový předpokládaný zábor ZPF. Zábor v platném ÚPmB je vymezen převážně pro rozvoj ploch pro výrobu PV.

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu celkem: 11,529 ha.

Informace o existenci odvodnění – při severním okraji řešeného území podél ul. Palcary se nachází hlavní odvodňovací zařízení (již mimo řešené území).

Na dotčených pozemcích nejsou identifikovány žádné investice do půdy

Pozemky jsou zemědělsky využívány jako orná půda pouze zčásti.

Opatření k zajištění ekologické stability se týkají pouze plochy č.11, kde je nevrženo rozšíření – úprava biokoridoru.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem (334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) chráněných obecných zájmů nejvýhodnější:

Jsou dodrženy zásady plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

a) k vynětí je navržena zemědělská půda přednostně na zastavitelných plochách – zábory pro zastavitelné plochy jsou součástí plochy označené v ÚPmB jako návrhová – jedná se zejména o již vymezenou zastavitelnou plochu (PV navr.) nebo zastavěné území (obsahující zejména plochu PZ stab.), se tedy mění účel vymezení ploch.

b) k vynětí je navržena přednostně zemědělská půda méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany – převážná část navržených záborů se týká půdy IV. třídy ochrany půd – tedy bonitně méně kvalitních.,

c) je snaha co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu – k vynětí je navržena celistvá kompaktní část území, jasně oddělena ponechaná zemědělská půda, která je účelně obhospodařovatelná. Řešení respektuje hydrologické a odtokové poměry v území – řešení respektuje hlavní odvodňovací zařízení na severním okraji území – řešené území do něj nezasahuje. Řešení respektuje síť zemědělských účelových komunikací, které navazující komunikační síť území – přes ul. Palcary je území nadále napojeno na účelové komunikace v krajině východně od řešeného území, systém obhospodařování navazujícího území zůstává shodný.

d) je navrženo odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu minimalizací rozsahu změny, která se omezuje na území mezi bývalým zemědělským areálem a stávající zástavbou komerčních objektů; vzhledem k poloze území a účelu výstavby se nepředpokládá dohledné ukončení nezemědělské činnosti a následné zemědělské využití pozemků,

e) umístování liniových staveb v území neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu – zde se týká dopravní a tech. infrastruktury, která bude organizována v rámci ploch komunikací a prostranství místního významu, dopravní systém lokality umožní propojení s navazující krajinou.

Dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením dle požadavku vyhl. 271/2019 Sb.:

Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků není dotčena – resp. je zajištěno propojení těchto komunikací přes řešené území prostřednictvím ploch komunikací a prostranství místního významu. Řešení Polní cesty se v řešeném území nevyskytují.

Vyhodnocení potřeby navrhovaných ploch:

Způsob zástavby území byl prověřen Územní studií Komín, Palcary – jih (autor: Ing. arch. Barbora Jenčková, rok schválení ÚS: 2023, číslo v iLAS: 973891950818, podklad pro změnu ÚPmB a pro pořizovaný nový ÚPmB)

Změna v území v souladu s uvedenou studií je vyvolána především nedostatečností občanského vybavení pro školství, jedná se tedy o zajištění veřejné infrastruktury – vybavenosti budované ve veřejném zájmu – zajištění základních potřeb pro obyvatelstvo s ohledem na dynamický rozvoj v městské části Brno – Komín i v navazujících dalších částech města.

Potřeba rozvoje bydlení, smíšeného využití a veřejné vybavenosti vyplývá ze skutečnosti, že řešené území je vymezeno v návaznosti na zastavěné území města, je součástí města Brna, kde je enormní poptávka po těchto funkcích, rozvoj odpovídá poloze města v rozvojové oblasti OB3 – dle ZÚR JMK.

Využití plochy změny pro rozvoj rezidenčních funkcí uvnitř města ve svém důsledku vede k snížení tlaku po záboru ZPF v obcích suburbánního území a tím chrání volnou krajinu území kraje.

Naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině je zajišťováno zejména vymezením podstatných ploch krajinné zeleně v rámci ploch změny. Výstavba v území se v dalších stupních bude řídit zásadami modrozelené infrastruktury v souladu s podmínkami zpracované Územní studie Komín, Palcary – jih.

Pozemky veřejného prostranství jsou v třídě ochrany půd I, IV a V., jsou tedy zčásti i v I. třídě ochrany ZPF. Podle sdělení č. ZP10/2022 Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je možno půdy I. třídy ochrany odejmout pouze výjimečně. V navrhované změně je zábor navržen ve veřejném zájmu města, protože je součástí ploch pro umístění veřejné dopravní infrastruktury celoměstského významu, poloha dopravního napojení byla prověřena v rámci ÚS Komín, Palcary – jih (uvedenou níže) a v rámci PD pro řešení "Bystrc, MÚK Kamenolom" a nelze jej umístit jinak. Veřejná dopravní infrastruktura zde představuje výrazně převažující veřejný zájem u záboru ZPF I. třídy ochrany nad zájmem ochrany ZPF. Pozemky ZPF jsou totiž obklopeny městem a jejich obdělávání a obsluha mechanizací je velmi obtížná, pozemky I. tř. ochrany se nacházejí mezi komerčním skladovým areálem SIKA a ČS PHM a jejich význam pro zemědělskou produkci je ve srovnání s podstatnou úlohou v dopravní obsluze velmi nízký.

V řešeném území se nenalézají žádné pozemky, které by byly určeny k plnění funkce lesa.

10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

- Charakter navržené změny (změna funkčního využití ploch a jejich intenzity stavebního využití) v žádném případě nevyvolává potřebu vymezit záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR JMK.
- Z těchto důvodů změna tyto záležitosti nevymezuje.

11 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna byla posouzena z hlediska věcného řešení s požadavky zejména následujících zvláštních právních předpisů, přičemž nebyly shledány žádné rozpory navrhované změny s požadavky uvedených zvláštních právních předpisů:

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

Řešeným území změny ani v jeho dotyku neprochází žádný útvar povrchových vod.

Lokalita se nachází v povodí řeky Svatky, která se nachází západně od lokality. Řeka Svatka okrajově ovlivňuje západní část území, oblast se nachází v záplavovém území Q100, současně v území ohroženém zvláštní povodní.

Návrhem zastavitelných ploch změny není dotčena ochrana povrchových vod a souvisejících ekosystémů, ani podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní.

V řešeném území se nacházejí zdroje podzemních vod – v areálu v ploše zemědělské výroby se nachází vrt artézských vod a současně vymezené území pro ochranu artézských vod – limit území. Ochrana území je respektována.

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

Pozemky podléhající zákonu 114/1992 Sb. se v řešeném území nenacházejí.

Zákon 201/2012Sb., o ochraně ovzduší (zákon o ochraně ovzduší) ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území ve stávajících plochách nebyly identifikovány žádné „vyjmenované stacionární zdroje“ viz Příloha č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb. V návrhových plochách nebude změnou umísťovány žádné nové vyjmenované stacionární zdroje, kterými by mohla být ovlivněna kvalita ovzduší.

Zdrojem znečištění je pouze automobilový provoz na silničních komunikacích. Zátěž vyvolaná vymezeným využitím může mít na čistotu ovzduší jen nepatrný dosah – navržené řešení nebude mít negativní vliv na kvalitu ovzduší.

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

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu – orná půda, která je zařazena do I., IV. a V. třídy ochrany půd. Celková bilance předpokládaného záboru ZPF je uvedena v kap. 9 včetně odůvodnění navrženého záboru ZPF.

Zákon č.289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů

Les (lesní porosty s jejich prostředím) a pozemky plnící funkci lesa se v řešeném území nenacházejí, sousedí s územím změny na jižním okraji. Vymezení zastavitelných ploch změny respektuje odstupové vzdálenosti zástavby v lokalitě změny od lesa 50 m.

Při navrhování komunikačního systému nesmí být znemožněn přístup do lesa (řešení komunikací na přístupových cestách podléhá schválení vlastníka lesa).

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

V řešeném území nejsou evidovány žádné kulturní památky.

Pro řešené území platí §22 a §23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, týkající se případného záchranného archeologického výzkumu a případného archeologického nálezů.

Řešené území se nenachází na území MPR nebo ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno.

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

Územní řešení funkční a prostorové uspořádání navrhované změnou nepředpokládá, že v plochách budou provozovány činnosti s vysokým požárním nebezpečím.

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.

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 ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území nejsou realizovány ani připravovány pozemkové úpravy.

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

Řešené území změnou je dopravně obsluhováno z městských obslužných komunikací – ul. Palcary a bude obsluhováno zejména z ul. Kníničské (po realizaci MUK).

Dopravní obsluha řešené plochy bude zajištěna z uvedené komunikace. Parkování vozidel bude zajištěno v nově vymezených veřejných prostranstvích uvnitř lokalit změny.

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

V území změny se nenacházejí ložiska vyhrazených nerostů - "výhradní ložiska", která tvoří nerostné bohatství.

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

V řešeném území nejsou předpoklady pro provádění průzkumu ložisek nerostů; nejsou také zjištěny aktivity, které by směřovaly k provádění geologického výzkumu za jakýmkoli účelem. Plochy dotčené výše uvedenými geologickými pracemi nejsou v řešeném území registrovány.

Zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů

Ochrana veřejného zdraví se v případě řešeného území míní „ochrana před hlukem“ zejména vymezení ploch, ve kterých lze předpokládat umístění staveb, které vyžadují chráněné venkovní prostory – organizací zástavby v plochách bydlení a smíšených bude zajištěna ochrana chráněných prostorů staveb před hlukem, pro protihluková opatření lze dle potřeby využít i plochy komunikací a prostranství místního významu. Při plánování záměrů v hlukově zatíženém území bude nutné postupovat v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zájmy armády

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).

12 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Bude doplněno dle průběhu projednání.

13 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění) uplatněných k návrhu změny ÚPmB

Bude doplněno dle průběhu projednání.

14 Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚPmB

Bude doplněno dle průběhu projednání.