

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA
Změna ÚPMB B345_p429_22, MČ BRNO – JIH,
k.ú. Přízřenice a k.ú. Dolní Heršpice,
lokalita Moravanská

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
ODŮVODNĚNÍ

SMLOUVA Č. 4123052411 (05/2023)

OBJEDNATEL:

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

POŘIZOVATEL:

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

ZHOTOVITEL:

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



04/2024

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Postup pořízení změny ÚPmB	4
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	4
2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR).....	4
2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje	5
2.4 Stanovisko krajského úřadu	9
3. Vyhodnocení souladu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zvláštních právních předpisů	9
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	9
4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny	12
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
5.1 Vymezení zastavěného území - aktualizace	13
5.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	13
5.2.1 Koncepce rozvoje území města.....	13
5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	14
5.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce	15
5.3.1 Východiska řešení	15
5.3.2 Urbanistická struktura	16
5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití.....	17
5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb	17
5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch.....	17
5.3.6 Intenzita využití ploch	18
5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.....	23
5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	23
5.4.2 Koncepce technické infrastruktury	24
5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině	25
5.5.1 Územní systém ekologické stability	25
5.5.2 Prostupnost krajiny	25
5.5.3 Protierozní opatření	25
5.5.4 Vodní toky a plochy	25
5.5.5 Odvodnění a závlahy	25
5.5.6 Ochrana před povodněmi	26
5.5.7 Rekreace v krajině.....	28
5.5.8 Dobývání nerostných surovin	28
5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití	28

5.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
5.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	30
5.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	30
5.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení.....	30
5.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	30
5.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	30
5.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .	30
5.14 Stanovení kompenzačních opatření	30
5.15 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	30
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	31
7. Stanovisko krajského úřadu.....	32
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno.....	32
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	32
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení....	36
11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů	36
11.1 Ochrana zdraví	36
11.2 Ochrana kulturních hodnot.....	37
11.3 Ochrana přírodních hodnot	38
11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů.....	38
11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy.....	39
12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	40
13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	40
14. Vyhodnocení připomínek.....	40

GRAFICKÁ ČÁST

O1	Koordinační výkres (1 : 5 000)
O2	Výkres širších vztahů (1 : 50 000)
O3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)
O4	Plán využití území se zapracováním změny (1 : 5 000)

TEXTOVÁ ČÁST

1. Postup pořízení změny ÚPmB

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2018 (novela č. 225/2017 Sb.), umožňuje použít při pořizování změn územního plánu nevyžadujících zpracování variant řešení zkrácený postup pořizování dle ust. § 55a stavebního zákona. O použití tohoto postupu rozhoduje zastupitelstvo obce schválením záměru a obsahu dané změny. Zadání se v tomto případě nezpracovává. Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém Z9/03 zasedání uskutečněném dne 13. 12. 2022 zahájení procesu pořízení změny Územního plánu města Brna B345_p429_22, MČ BRNO-JIH, k.ú. Přízřenice a k.ú. Dolní Heršpice, lokalita Moravanská, zkráceným postupem včetně jejího Obsahu. Návrh změny ÚPmB byl zpracován v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb. (zejména dle části šesté a dle § 68 odst. 3) a se zákonem č. 183/2006 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s ohledem na to, že se jedná o změnu územního plánu obce z r. 1994 pořízeného dle zákona č. 50/1976 Sb.

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

2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území je součástí rozsáhlejší lokality ze všech stran obklopené urbanizovaným územím. V současné době je volnou krajinou využívanou k zemědělské produkci. V území se nacházejí převážně plochy orné půdy třídy ochrany I. a II.

Pro využití rozvojového potenciálu území jsou předpoklady v návaznosti na územním plánem navrženou městskou třídu. Stávající platný územní plán při této nové komunikaci obsahující kolejovou dopravu navrhuje zástavbu pouze na východní straně ulice. Změnou ÚPmB je tato zástavba doplněna a je tak oboustranná.

Návrh zohledňuje navržené řešení v připravovaném ÚPmB, kde je toto území součástí významné rozvojové lokality.

Lokalita je dopravně přístupná po ulici Moravanská z centra městské čtvrti Přízřenice, případně od ulice Vídeňské.

Část řešeného území je dotčeno stanoveným záplavovým územím Q100.

Prostupnost území není změnou ÚPmB negativně ovlivněna.

2.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky dne 15.04.2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 2. 2018, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky dne 21. 1. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 8. 2020, Aktualizace č.

6, která byla schválena usnesením vlády ze dne 19. 7. 2023 a Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády České republiky dne 7. 2. 2024 náleží město Brno **do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3 s navazujícími rozvojovými osami OS5, S9, OS10**. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i I. tranzitním železničním koridorem; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z tohoto důvodu je očekáván vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Na základě této skutečnosti lze říci, že změna je v souladu s požadavky souvisejícími se zařazením území do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Dále vyplývají pro území města požadavky související se **zařazením obce do specifické oblasti SOB9**. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna ÚPmB vzhledem k velikosti řešeného území a povaze změny (návrh zastavitelných ploch) nenavrhuje žádné konkrétní opatření k zadržení vody v krajině. Případná realizace opatření ke zvyšování retenčních schopností urbanizovaného území není podmínkami využití ploch omezena.

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

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

Změna navrhuje využití území, které navazuje na urbanizované plochy města Brna – jak na zastavěné území, tak i zastavitelné plochy navržené územním plánem. Řešené území je součástí větší lokality dlouhodobě uvažované k rozvoji města Brna na jeho jižním okraji. Po realizaci výstavby navržené územním plánem i jeho změnou dojde k propojení urbánního prostředí v této části města. Vzhledem k tomu, že se jedná v rámci jižní části města Brna o jednu nejvýznamnějších lokalit k rozvoji, je předpokládán další rozvoj v navazujícím území tak, jak je navrženo v připravovaném novém ÚPmB.

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

Návrh změny ÚPmB je v souladu s návrhem připravovaného ÚPmB. Řešená lokalita je součástí rozsáhlejšího rozvojového území, které bylo v rámci připravovaného ÚPmB řešeno komplexně v souladu s určením a charakterem oblastí OB3.

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

Návrh změny ÚPmB je v souladu s návrhem připravovaného ÚPmB, ve kterém byl rozvoj dotčených ploch objektivně a komplexně posouzen.

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

2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. října 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 03. 11. 2016. Aktualizace č. 1 a č. 2

Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020.

Kapitola – A

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

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

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

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

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

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

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

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

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

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

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

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

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Změna ÚPmB: Plochy jsou členěny s ohledem na možnost vytváření kvalitních veřejných prostor v rámci navržených veřejných prostranství. Jsou vytvořeny předpoklady pro dopravní provázání se stávajícím urbanizovaným územím i potenciálním rozvojovým územím, které aktuálně není změnou řešeno, avšak předpokládá se jeho budoucí využití. Návrh ploch určených k bydlení je doplněn návrhem plochy pro veřejnou občanskou vybavenost. Prostupnost krajiny je návrhem změny zachována

Kapitola – B

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

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

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

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

Úkoly územního plánování

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

Změna ÚPmB: Změna vytváří podmínky podporující polycentrické sídelní vztahy. V případě řešeného území se jedná o část potenciální rozvojové lokality, jejíž budoucí rozvoj umožní vytvoření významného polyfunkčního území s možností rozvoje všech oblastí – bydlení, veřejné vybavenosti i služeb a výroby.

Kapitola – C

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

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

Kapitola – D

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

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

Kapitola – E

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

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

Kapitola – F

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

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

Požadavky na uspořádání a využití území

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

Úkoly pro územní plánování

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

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

Kapitola – G

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

V řešeném území ZÚR JMK tyto stavby ani opatření nevymezuje.

Kapitola – H

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

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

Okrajově je řešené území dotčeno požadavkem na zpracování Územní studie Jihovýchod, která má prověřit zejména krajskou silniční síť v jihovýchodním kvadrantu OB3 metropolitní

rozvojové oblasti Brno ve vazbě na upravenou koncepci nadřazené dálniční a silniční sítě. Cílem územní studie je v návaznosti na návrh nadřazené silniční a dálniční sítě a na předpokládaný rozvoj obcí v jihovýchodním kvadrantu brněnské aglomerace posoudit varianty obsluhy území silniční sítí a vybalancovat tak rozvojový potenciál území a možnosti dopravních kapacit. V uvedeném území dochází k významnému rozvoji bydlení, které zvyšuje poptávku po dojížděči do centra aglomerace.

Vzhledem k tomu, že řešené území nezasahuje do koridorů dopravy vymezených v ZÚR JMK, budoucí řešení této studie návrh změny neovlivňuje.

2.4 Stanovisko krajského úřadu

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

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

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

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

3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

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

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrh změny územního plánu byl vypracován s ohledem na výše uvedené. Vymezené plochy vycházejí z návrhu připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Návrh změny územního plánu vychází z návrhu připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

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

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

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Zastavěné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Jedná se o část území významné rozvojové lokality umožňující rozvoj městské části Brno – jih.

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

V návrhu změny ÚPmB se jedná pouze o zastavitelné plochy, nikoli o nezastavěné území.

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

Netýká se této změny ÚPmB.

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

Úkolem územního plánování je zejména:

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

Návrh územního plánu byl vypracován s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vymezené zastavitelné plochy se nacházejí v návaznosti na zastavěné území, nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, ani s územním systémem ekologické stability.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) stanovovat pořadí změn v území (etapizaci)

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

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

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

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

Návrh územního plánu nezhoršuje podmínky pro rozvoj hospodářství.

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

Návrh územního plánu umožňuje rozvoj sídelní struktury.

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

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

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Změna územního plánu nezhoršuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

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

Nejsou navrženy tyto zásahy do území.

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

Územní plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 4.

n) regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů

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

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

Tyto poznatky jsou v rámci územního plánu uplatněny a koordinovány.

4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny

Požadavky vyplývající z obsahu změny	Řešení
Návrhem změny:	
<ul style="list-style-type: none">• prověřte možnost změny funkčního využití a prověřte a navrhnete prostorovou regulaci území vyjádřenou hodnotou IPP, to vše s ohledem na podobu Návrhu nového ÚPmB, se zohledněním koridorů ze ZÚR JMK, tj. řešení navrhnete mimo tyto koridory,	Požadavky jsou respektovány, viz kapitoly 2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none">• při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP, ÚS a Návrh nového ÚPmB	Požadavky jsou respektovány, viz kapitoly 2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
Návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Změna vymezení řešeného území:

V průběhu zpracování změny bylo změněno vymezení řešeného území na jeho východní hranici tak, aby zahrnovalo celou šířku plochy pro veřejná prostranství a dopravu a bylo tak v souladu s připravovaným ÚPmB. Tím dochází oproti původnímu předpokladu k návrhu změny části plochy SO navrhované platným ÚPmB východně od řešené lokality na navržené plochy komunikací a prostranství místního významu (plocha s ozn. 3.5).

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení zastavěného území - aktualizace

Změnou se vymezení zastavěného území nemění.

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

5.2.1 Koncepce rozvoje území města

Současný platný ÚPmB

V rámci platného územního plánu nejsou v řešeném území navrženy žádné zastavitelné plochy a téměř celé řešené území je zařazeno do stabilizovaných ploch zemědělského půdního fondu, viz výkres U2 Návrh urbanistické koncepce – plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území (3). Přesto ve vzdálenějším časovém horizontu je toto území zařazeno do rozvojových ploch, což je vyjádřeno ve výkrese U5 Návrh urbanistické koncepce – urbánní a krajinná osnova (4). Severní převažující část řešeného území i celé rozvojové lokality je zařazena do „územního potenciálu rozvoje města v sektorech přednostní urbanizace“, jižní menší část řešeného území i celé rozvojové lokality je zařazena do „směrů výhledového rozvoje města“. Tato koncepce je podpořena návrhem sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy a trasou kolejového systému MHD, která je umístěna na západním okraji zastavitelných ploch. Tato nová komunikace je páteřní komunikací rozvojového území Přízřenic a Dolních Heršpic, dopravní kostru v lokalitě dále doplňují další navržené sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy, které lokalitu propojují se zástavbou Přízřenic, Dolních Heršpic a Modřic a rovněž umožňují napojení na silnici II. třídy (II/52) na ulici Vídeňské (výkres U4.1 Doprava – vybraná komunikační síť)

Strategie Brno 2050

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

Strategie bydlení města Brna 2018-2030

Zde je uvedeno:

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

lokality pro novou bytovou výstavbu je nezbytné v rámci podpory investic zaměřit se zejména na komplexní předprojektovou přípravu lokalit s cílem umožnit vstup jednotlivých investorů do území.

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

Změna je v souladu s těmito dokumenty.

5.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

V řešeném území se nenacházejí žádné státem chráněné kulturní památky ani památky místního významu či objekty přispívající k identitě území. V řešeném území se rovněž nenacházejí žádné přírodní hodnoty s legislativní ochranou, ani jiné významné přírodní a ekologické hodnoty území. V celém rozsahu řešeného území s výjimkou ulice Moravská se však nachází zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.



Obr. ÚAP Brno, Výkres hodnot území

V širším okolí řešeného území se nachází několik nemovitých kulturních památek, přírodní osa sledující tok Leskavy a historická jádra bývalých obcí Přízřenice a Dolní Heršpice. Tato jádra dnes městských čtvrtí si převážně zachovala svůj „venkovský“ charakter s nízkopodlažní řadovou zástavbou. Mezi řešeným územím a těmito historickými částmi zástavby se však dle platného ÚPmB nachází rozvojové území v plochách současných zahrad. Nově navrhovaná zástavba tedy není v přímé návaznosti na tyto části a charakter historických jader neovlivňuje. Celé území města Brna je však územím s archeologickými nálezy III.

5.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce

5.3.1 Východiska řešení

Jak již bylo řečeno, návrh řešení navazuje na koncepci rozvoje uvedenou v platném ÚPmB. Je respektován návrh nové komunikace s trasou kolejového systému MHD, který zasahuje do východního okraje řešeného území. Rovněž navazuje na základní uliční strukturu navrženou platným ÚPmB, která vychází z umístění současných i bývalých účelových komunikací.

Konkrétní urbanistická koncepce navržená v řešeném území pak vychází z připravovaného ÚPmB, kde je toto území součástí rozvojové plochy Pr-2.

Území bylo rovněž již koncepčně řešeno Územní studií Rozvojové území Brno JIH (UAD STUDIO s.r.o., 2011), která byla jedním z podkladů pro návrh řešení této změny.

Připravovaný ÚPmB

- řešené území je součástí rozvojové plochy Pr-2, obsahující plochy s rozdílným způsobem využití: plochy bydlení B, plochy smíšené obytné C, plochy veřejné vybavenosti V, plochy lehké výroby E, plochy městské zeleně Z a plochy veřejných prostranství O (výkres 2.1a Hlavní výkres)
- celá oblast je zde uvedena jako strategické rozvojové území Nová čtvrť Přízřenice
- přímo řešené území je dotčeno navrženými plochami C/k3, V/k3, B/k3, C/r2 a O;
- východní okraj řešeného území je dotčen návrhem plochy veřejných prostranství s umístěním metropolitní dráhy HH/31- prodloužení tramvaje Přízřenice (výkres 2.2a Souhrnný výkres dopravy); v této ploše je navrženo umístění pouze obslužné komunikace, funkci sběrné komunikace přebírá v připravovaném ÚP navržená komunikace, vedoucí souběžně a nacházející se více na západ, na okraji výrobních ploch
- navržená struktura zástavby:
 - k – kompaktní zástavba (většina území)
 - r – rezidenční nízkopodlažní (jižní okraj řešeného území)
- navržená výšková hladina
 - úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

Územní studie Rozvojové území Brno JIH (UAD STUDIO s.r.o., 2011)

- řešené území je součástí lokality nové obytné zástavby v okolí nově navržené městské třídy
- jedná se o plochy BB – bydlení v bytových domech a O – občanské vybavení veřejné
- navržená intenzita zastavění je IPP 1,2 až 2,5

Jak připravovaný ÚPmB, tak i ÚS Rozvojové území Brno JIH řeší dotčené území jako součást většího území, sevřeného urbanizovaným územím města Brna a přilehlých Modřic. Jedná se o významnou rozvojovou plochu města Brna, která je vzhledem ke svému umístění v sevření urbanizovaných ploch logickou lokalitou rozvoje. Využití tohoto území je z hlediska koncepce

rozvoje města dlouhodobě sledováno z důvodu potřeby rozvoje komerčních a průmyslových ploch v jižní části města Brna i z hlediska rozvoje přilehlých městských částí.

Rozloha řešeného území, které zabírá pouze část této rozsáhlé lokality, a to v blízkosti ulice Moravanská, je 15,63 ha.

Přestože pro rozvojovou plochu Pr-2 U Tratě navrženou připravovaným územním plánem je pro rozhodování o změnách v území stanovena podmínka zpracování územní studie, řešené území je možné zařadit do části rozvojového území „Nových Přízřenic“, u kterého je možné předjímat budoucí řešení z hlediska hustoty i výšky zástavby, funkčního využití jednotlivých ploch i prostorového členění celého území. Není předpoklad, že v případě zpracování nové územní studie na základě požadavku připravovaného ÚPmB by mohlo dojít k zásadní změně ve způsobu využití této lokality (v rámci řešeného území). Navržené členění území nejen, že respektuje navrhovanou koncepci představenou v připravovaném územním plánu města Brna, ale také zcela logicky navazuje na členění ploch v platném územním plánu. Stejně jako v platném územním plánu, i zde je navržena hlavní komunikace obsluhující území, která se do budoucna může stát novou městskou třídou. Členění ploch nově navržených navazuje na členění ploch navržených v platném územním plánu.

V odůvodnění připravovaného ÚPmB je zmíněno: „*Za účelem zmírnění rostoucího rozdílu mezi růstem počtu obyvatel zázemí Brna a samotným městem je žádoucí podporovat výstavbu bytů. Současné nízké hodnoty počtu zahájených (dokončených) bytů nemohou uspokojit poptávku po bydlení v Brně. Tím spíše, že i v důsledku omezené nabídky bytů dochází k razantnímu nárůstu ceny bydlení. Územní podmínky pro rozvoj bydlení je nutné nastavit prostřednictvím územního plánu města.*“ (kapitola 2.1.3.5 Bytová výstavba).

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

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

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

5.3.2 Urbanistická struktura

Rozvržení jednotlivých návrhových ploch reaguje na členění navazujícího území a respektuje návrh uvedený v připravovaném územním plánu.

Zásadní kompoziční osou rozvoje nových Přízřenic, jejichž součástí je řešené území, je prostor nové městské třídy s kolejovou dopravou. Tento prvek je již obsažen i v platném ÚPmB, přičemž „koridor“ pro třídu je veden po východním vnitřním i vnějším okraji řešeného území. Návrh změny tento fakt respektuje. Zároveň má návrh změny vycházet z připravovaného ÚPmB. Proto je „koridor“ změnou rozšířen tak, aby svou lokalizací (tj. rozhraním mezi funkcí veřejného prostranství a bydlení resp. veř. vybaveností) v rámci řešeného území odpovídal vymezení v připravovaném územním plánu.

5.3.3 Zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití

Navržené plochy, které jsou s výjimkou ulice Moravanské součástí ploch zemědělského půdního fondu, jsou změnou ÚPmB zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch pro veřejnou vybavenost O a ploch komunikací a prostranství místního významu (bez označení i grafické značky). Toto zařazení nejlépe odpovídá zařazení uvedenému v připravovaném ÚPmB. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o zástavbu na budoucí významnější městské ulici, předpokládá se zde rozvoj smíšených funkcí. Připravovaný ÚPmB v tomto území (v některých změnou navržených plochách BO) navrhuje především smíšenou zástavbu (C), která tvoří přechod mezi bydlením a plochami určenými k rozvoji průmyslu v plochách lehké výroby. Návrh tak reflektuje nejen na logickou strukturu využití území z hlediska funkcí, ale také z hlediska hlukového zatížení lokality. Tento způsob využití (plochy smíšené obytné C) však stávající ÚPmB nenabízí. V případě zařazení ploch do SO (smíšené plochy obchodu a služeb) tak, jak je tomu v navazujícím území východně od řešeného území, by využití ploch pro bydlení nesmělo převládnout nad využitím pro obchod a služby. Požadované využití řešeného území je ale směřováno k hlavní funkci bydlení s možným umístěním občanské vybavenosti a služeb v podstatně menší míře (například v parteru bytových domů). Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k zařazení ploch určených k bydlení do ploch BO.

5.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb

Plochy určené k výstavbě, tj. plochy všeobecného bydlení BO a plochy pro veřejnou vybavenost O jsou vymezeny na plochách zemědělského půdního fondu, jedná se tedy o plochy zastavitelné.

Plochy určené k realizaci veřejných prostranství, tj. plochy komunikací a prostranství místního významu jsou z velké části vymezené na již platným územním plánem vymezených plochách komunikací a prostranství místního významu – v místě navržené sběrné komunikace (městské třídy). V souladu s návrhem uvedeným v připravovaném ÚPmB dochází změnou ÚPmB k rozšíření této plochy na 37 m. Jedná se tedy o zvětšení původní zastavitelné plochy navržené na plochách zemědělského půdního fondu, resp. doplnění současných ploch komunikací a prostranství místního významu o navazující nové plochy komunikací a prostranství místního významu (ozn. 3.1 až 3.5). V případě plochy ozn. 3.5 se jedná o změnu vymezení navržené plochy SO (smíšené plochy obchodu a služeb).

Plochy přestaveb nejsou navrženy.

V grafické části platného ÚPmB jsou zastavitelné plochy řazeny do ploch návrhových.

5.3.5 Využití jednotlivých návrhových ploch

V části řešeného území severně od ulice Moravanské jsou navrženy tři rozvojové plochy. Jedná se o dvě plochy všeobecného bydlení BO a jednu plochu pro veřejnou vybavenost – všeobecný veřejný účel O. Jedná se o plochy s označením 1.1, 1.2 a 2.1. Vzhledem k navrženému indexu podlažních ploch se v plochách BO (plochy 1.1 a 1.2) předpokládá realizace kompaktní bytové výstavby. Podmínky využití ploch umožňují umístění občanské vybavenosti a služeb, například v parteru budov. Číslem 2.1 je označena navržená plocha pro veřejnou vybavenost. Tato plocha je určena k umístění školských či církevních zařízení, případně další potřebné veřejné vybavenosti.

V části jižně od ulice Moravanské jsou navrženy dvě plochy, u kterých se rovněž předpokládá kompaktní bytová výstavba s možností umístění občanské vybavenosti a služeb (plochy 1.3 a 1.4). V nejj jižnější části území je navržena plocha s nižším indexem podlažních ploch odpovídajícímu rezidenční nízkopodlažní výstavbě vil a rodinných domů.

Zbylá část řešeného území je určena veřejným prostranstvím. Také zde je respektováno členění navržené v připravovaném územním plánu. Navržené plochy komunikací a prostranství místního významu doplňují původní plochu komunikací a prostranství místního významu a umožňují tak realizaci významné komunikace – městské třídy, dále realizaci uliční sítě navazující na strukturu navrženou platným ÚPmB a rovněž realizaci části náměstí v jižní části plochy. Navržené plochy komunikací a prostranství místního významu jsou označeny 3.1 až 3.5.

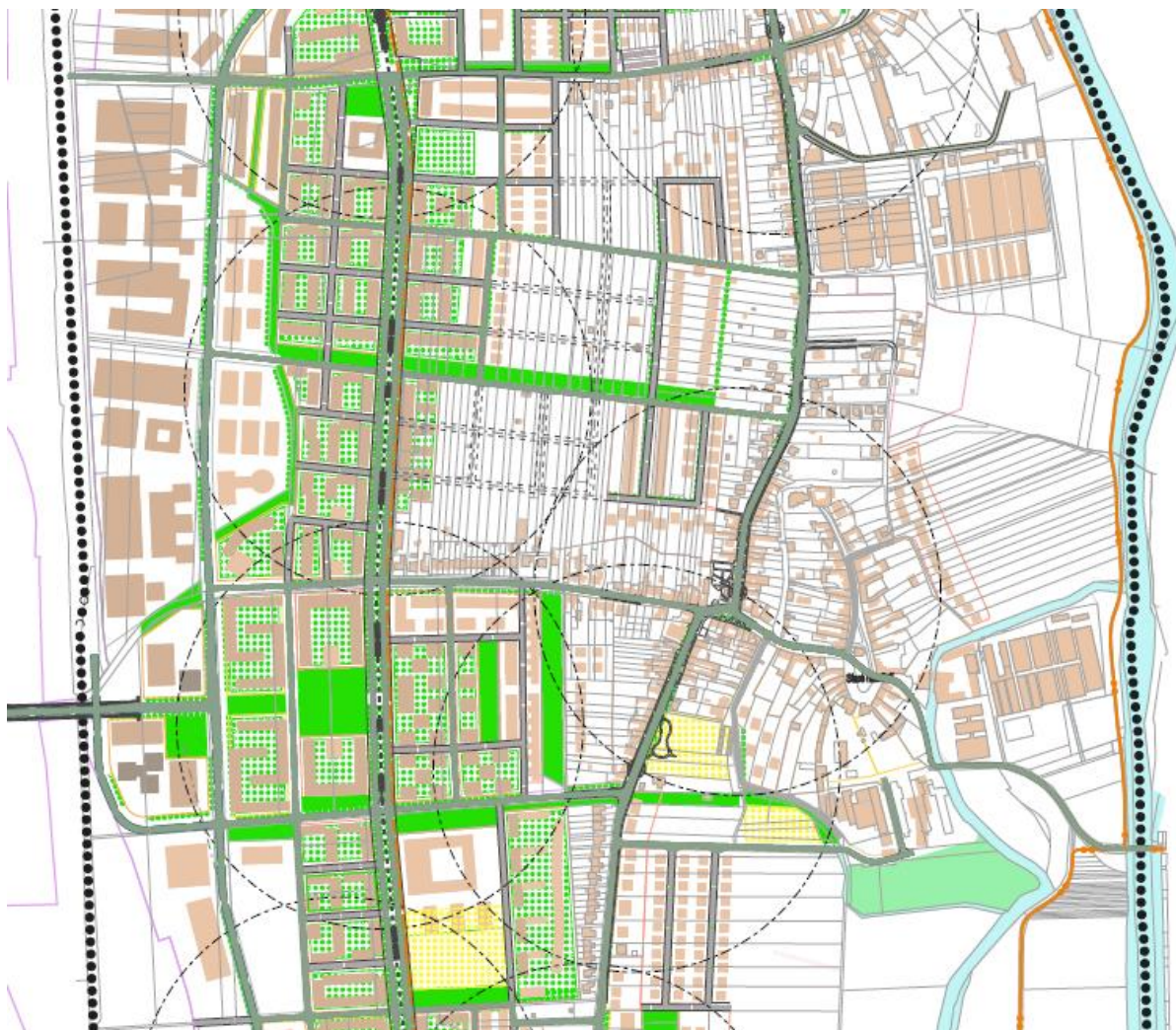
Další veřejná prostranství pro účely umístování dopravní a technické infrastruktury, případně pro rekreační účely, je možné umísťovat v rámci ploch BO a O.

5.3.6 Intenzita využití ploch

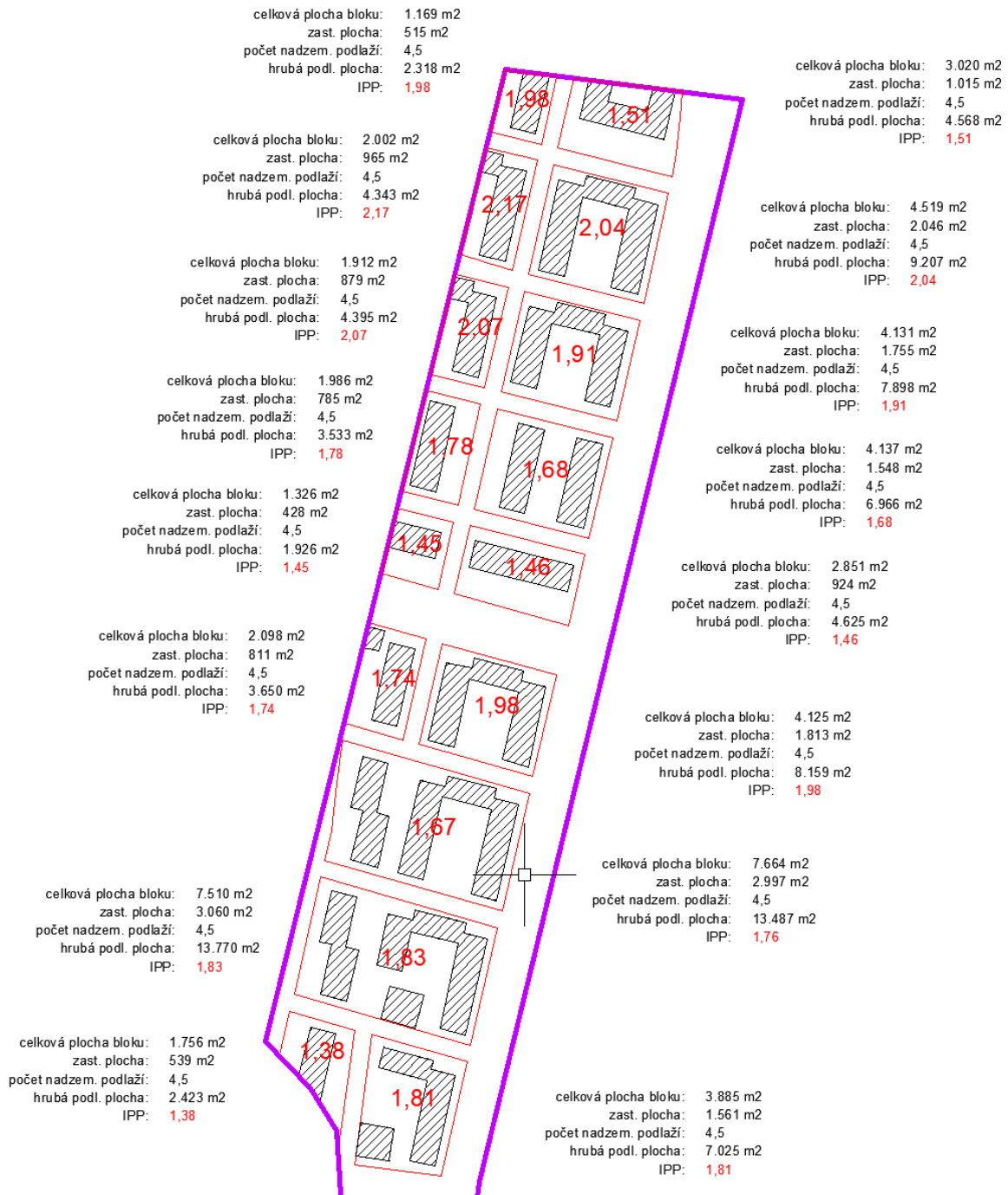
Vzhledem k vedení městské hromadné dopravy – tramvajové trati v přilehlé navrhované komunikaci lze zde v budoucnu předpokládat větší zastoupení obchodních i společenských aktivit. Navržená intenzita využití území stanovená v připravovaném ÚPmB (forma zástavby a výšková úroveň) na tento předpoklad reaguje. Navržená struktura zástavby je v připravovaném ÚPmB na většině území kompaktní (k), pouze na jižním okraji řešeného území rezidenční nízkopodlažní (r). Výšková úroveň v řešeném území je stanovena na úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m.

Návrh míry stavebního využití uvedený v této změně výše uvedené respektuje. Navržený index podlažní plochy odpovídá návrhu připravovaného ÚPmB, tj. ve většině návrhových ploch kompaktní městské zástavbě a v jedné z ploch rezidenční nízkopodlažní zástavbě.

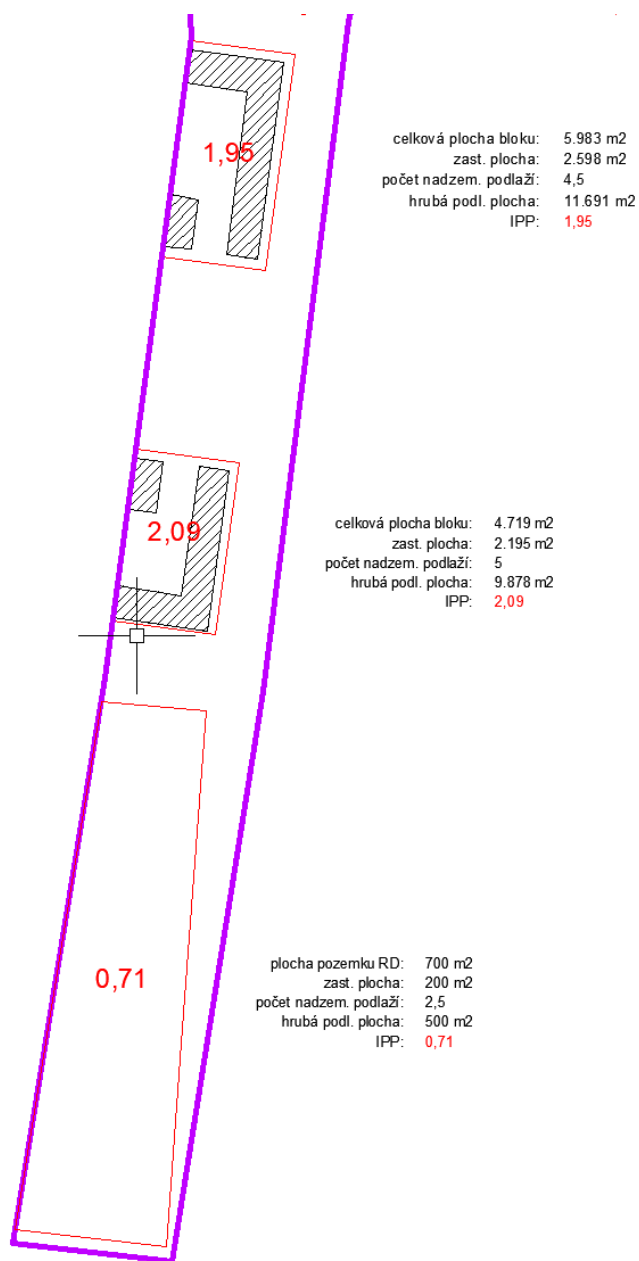
Pro ověření tohoto návrhu byl proveden výpočet předpokládající optimální využití jednotlivých ploch. Pro účely výpočtu byl jako referenční příklad převzat návrh struktury zástavby z výkresu Urbanistická struktura území v kontextu výškového zónování zástavby zpracovaný v rámci Územní studie „Rozvojové území Brno jih“. Při výpočtu indexu podlažních ploch byla předpokládána výška budov 4,5 NP.



Obr. Výřez z výkresu *Urbanistická struktura území v kontextu výškového zónování zástavby* (Územní studie „Rozvojové území Brno jih“)



Obr. Výpočet koeficientu IPP na základě výkresu Urbanistická struktura území v kontextu výškového zónování zástavby (Územní studie „Rozvojové území Brno jih) – severní část řešeného území

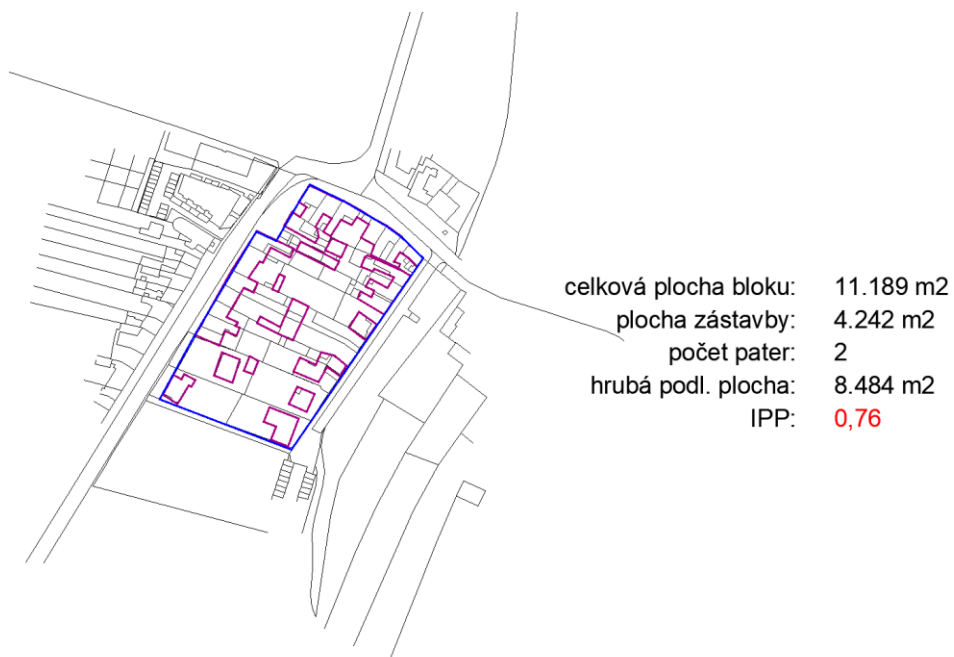


Obr. Výpočet koeficientu IPP na základě výkresu Urbanistická struktura území v kontextu výškového zónování zástavby (Územní studie „Rozvojové území Brno jih) – jižní část řešeného území

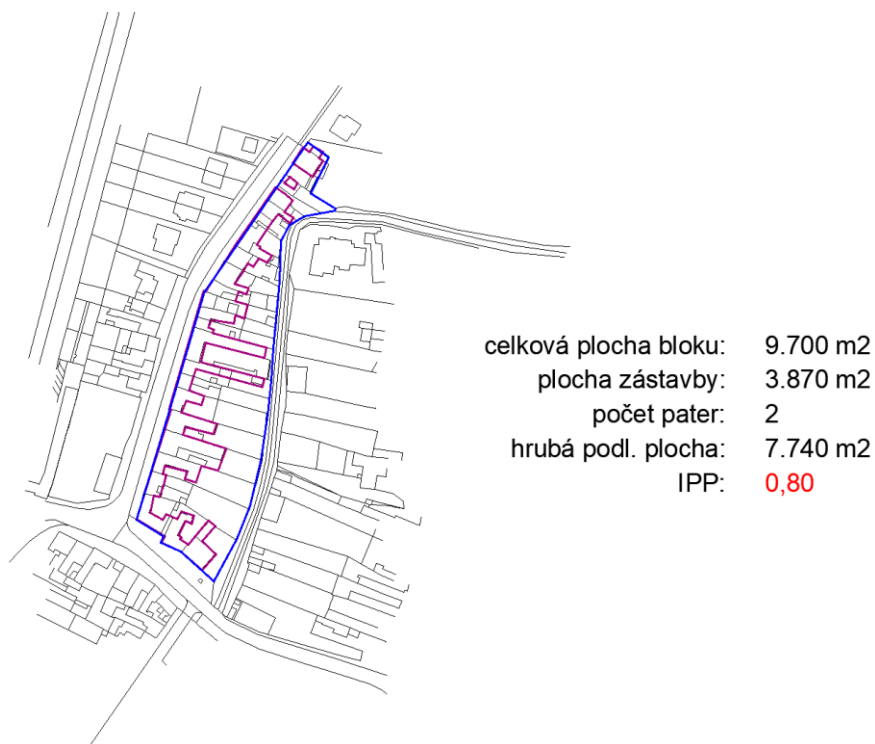
Z výpočtu vyplývají navržené hodnoty IPP:

1. pro kompaktní bytovou výstavbu v plochách BO severně od ulice Moravanské: IPP 1,8
2. pro ploch O se IPP nestanovuje
3. pro kompaktní bytovou výstavbu v plochách BO jižně od ulice Moravanské: IPP 2,0
4. pro rezidenční nízkopodlažní výstavbu na jižním okraji řešeného území: IPP 0,8

Hustota navrhované zástavby odpovídá hustotě zástavby ve stabilizovaných plochách Přízřenic. Toto bylo ověřeno na níže uvedených výpočtech:



Obr. Výpočet koeficientu IPP ve stabilizované zástavbě Přízřenic



Obr. Výpočet koeficientu IPP ve stabilizované zástavbě Přízřenic

5.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Letecká doprava

Není řešena.

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

Železniční doprava

Není řešena.

Silniční doprava

Stávající stav

Celá řešená lokalita je v současné době napojena na stávající silnici III/15281 (ulice Moravanská v Přízřenicích). Tato silnice je z jedné strany napojena přes úroňový železniční přejezd přes I. tranzitní železniční koridor u ulice Vídeňská a dále je pak napojena na stávající silniční síť v obytné zástavbě Horních a Dolních Heršpic, Přízřenic a Modřic.

Výhledový stav

Koncepce je založena na respektování komunikací celoměstského významu, které vychází z aktuálně platného územního plánu, na které je lokalita napojena. Konkrétně se pak jedná o návrh „městské třídy“ - sběrné místní komunikace s tělesem kolejové veřejné hromadné dopravy. Dále je v širším území připravována stavba „mosty Moravanská“, která zajistí napojení lokality na silnici I/52.

Obsluha řešeného území

Současný stav silniční sítě, viz výše popsané limity, neumožňuje napojení lokality v celém rozsahu bez vybudování nových sběrných komunikací včetně veřejné hromadné dopravy. Výstavba po dílčích etapách je možná za předpokladu dopravně-inženýrského posouzení ve vhodném rozsahu.

Cyklistická doprava

Řešení cyklotras není předmětem změny územního plánu. Návrh změny ÚP však umožňuje vytvoření propojení systému spojující zdroje a cíle. Součástí návrhu změny jsou plochy pro umístění sběrné komunikace („městské třídy“), kde je dle Generelu cyklistické dopravy na území města Brna, zpracovaného Ing. Adolfem Jebavým, v rámci hlavního dopravního prostoru uvažován vyhrazený pruh pro cyklisty. Návrh umožňuje napojení na stávající cyklotrasu 403 a 5005 vedenou po ulici Moravanská.

Pěší doprava

Návrh člení řešenou plochu do jednotlivých bloků a umožňuje tak přístup pro pěší bez velkých závrtek a zajišťuje tak prostupnost území. Pěší trasy budou řešeny v rámci místních obslužných komunikací a v širším kontextu je vhodné je řešit společně s cyklotrasami. Pěší trasy jsou navázány na stávající chodník podél ulice Moravanská.

Veřejná hromadná doprava

Ve stávajícím stavu se nachází autobusová zastávka veřejné hromadné dopravy v centru Přízřenic (zastávka Přízřenice). Řešené území navrhuje plochy určené pro sběrnou místní komunikaci s trasou kolejového systému MHD. Návrh umožňuje umístění tramvajových zastávek v docházkové vzdálenosti.

5.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

Zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MOB (transformovna 110/22 kV Brno – Bohunice).

Telekomunikační a spojová zařízení

Nenavrhují se.

Zásobování plynem

Potřebu navrhované výstavby bude možné pokrýt příkonem ze stávající soustavy prodloužením stávající STL sítě.

Zásobování vodou a odkanalizování

Zásobování vodou a odkanalizování řešené lokality a navazujícího území řeší Generel odvodnění města Brna. Generel v části, kterou řeší tato změna ÚPmB, vychází ze struktury území navržené v územní studii Rozvojové území Brno-jih (ÚAD Studio, s.r.o.). Tato struktura je propsána rovněž do připravovaného ÚPmB. V souladu s obsahem změny změna z připravovaného ÚPmB vychází.

Zásobení navržených ploch vodou bude zajištěno rozšířením stávající vodovodní sítě tlak. pásma 1.1 - VDJ Moravany 255,00/250,00.

Splaškové vody budou odvedeny nově vybudovaným systémem (v rámci celé rozvojové lokality Pr-2 U Tratě, dle připravovaného ÚPmB) a napojeny na stávající hlavní stoku A01. V rozvojových plochách musí být realizováno hospodaření s dešťovou vodou/modrozelená infrastruktura. Primárně musí být prověřena možnost zasakování, dále pak odvedení dešťových vod do recipientu buď přímo nebo napojením na stávající nebo novou dešťovou kanalizaci.

Návrh změny respektuje dimenze a polohy prostorů veřejných prostranství a umožňuje tak realizaci technické infrastruktury dle navržené koncepce zajištění zásobování vodou i odkanalizování.

5.4.3 Koncepce veřejného občanského vybavení

V řešeném území je navržena plocha pro veřejnou vybavenost – všeobecný veřejný účel O. Jedná se o plochu v severní části řešeného území o rozloze 2,176 ha.

Návrh plochy pro veřejnou vybavenost vychází z dostupných podkladů, především z návrhu připravovaného ÚPmB. Jedná se o plochu využitelnou pro umístění školy, církevních budov, případně další potřebné veřejné vybavenosti sloužící jak pro současné obyvatele Přízřenic a

Dolních Heršpic, ale také pro účely celé nové rozvojové lokality, jejíž je řešené území součástí. Návrh této plochy při budoucí městské třídě, v dosahu městské hromadné dopravy, se z urbanistického hlediska jeví jako vhodné. Umístění navrhované plochy bylo objektivně a komplexně posouzeno v rámci připravovaného ÚPmB.

5.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

5.5.1 Územní systém ekologické stability

V řešeném území není ÚSES vymezen.

5.5.2 Prostupnost krajiny

Prostupnost okolní krajiny je zachována. V území se v současnosti nenacházejí žádné účelové komunikace s výjimkou záhumení nezpevněné cesty, která přiléhá k západnímu okraji současných zahrad, severně od ulice Moravanská, a dále se stáčí východně mezi pozemky a napojuje se na ulici Zelnou. Tato komunikace je v návrhu změny nahrazena novou městskou třídou. V katastru nemovitostí jsou dále viditelné bývalé polní cesty, které však nejsou využívány a které jsou již součástí zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že tyto komunikace navazují na stávající členění území ve stabilizované zástavbě, přirozeně předurčují členění nově navrhovaných ploch. V návrhu změny se tyto „potenciální“ a dříve užívané komunikace nacházejí v plochách komunikací a prostranství místního významu.

5.5.3 Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována. Eroze se v řešeném území neprojevuje.

5.5.4 Vodní toky a plochy

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní toky.

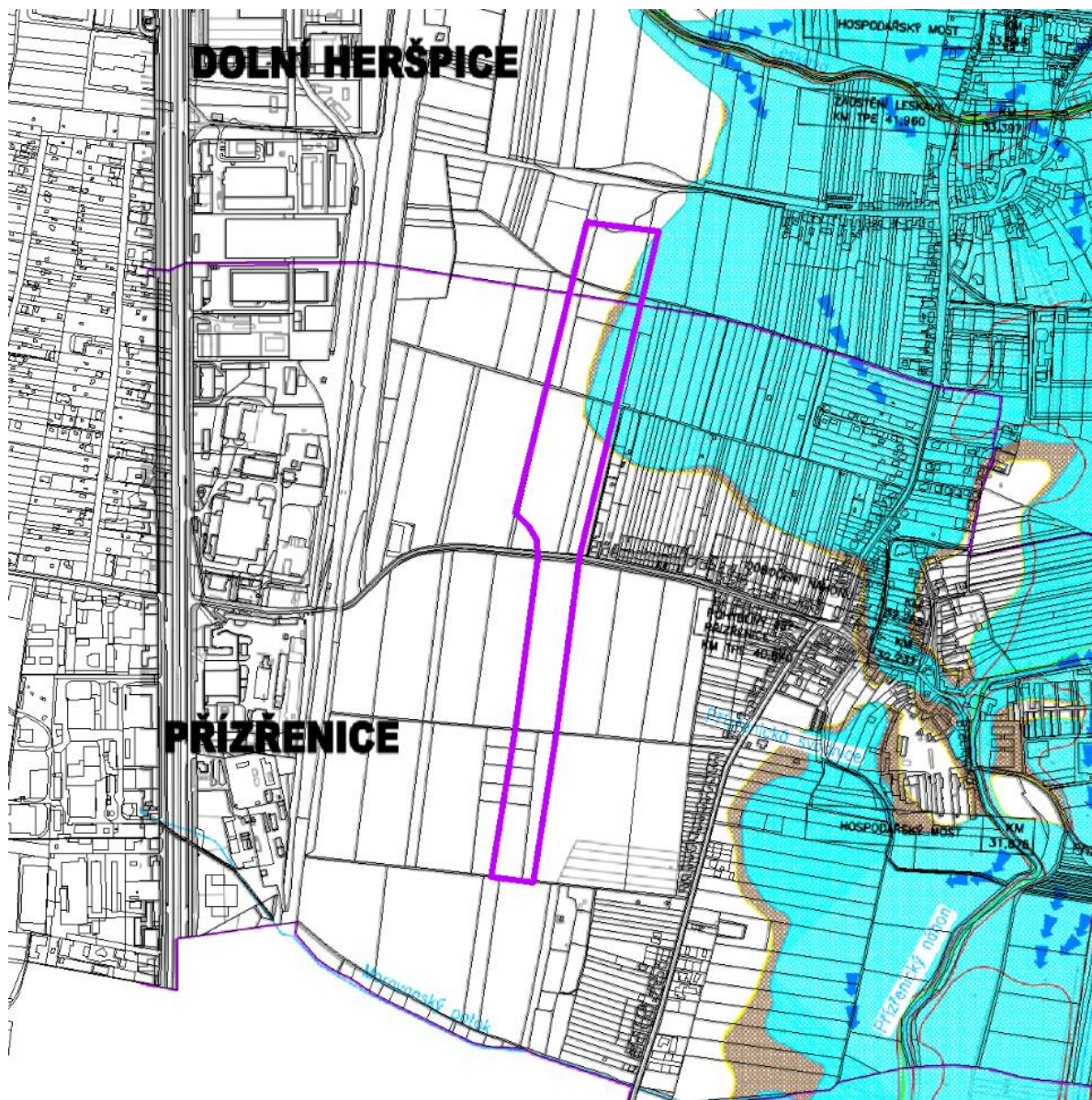
V řešeném území se nenachází žádná vodní nádrž, ani se nenavrhuje.

5.5.5 Odvodnění a závlahy

V řešeném území nebyly dle dostupných informací zjištěny odvodňovací ani závlahové systémy, nové nejsou navrženy.

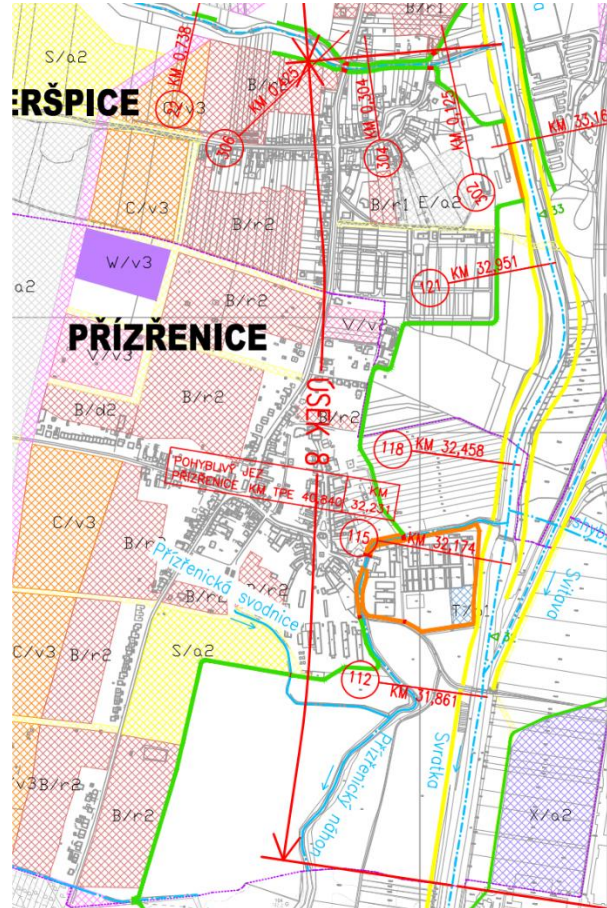
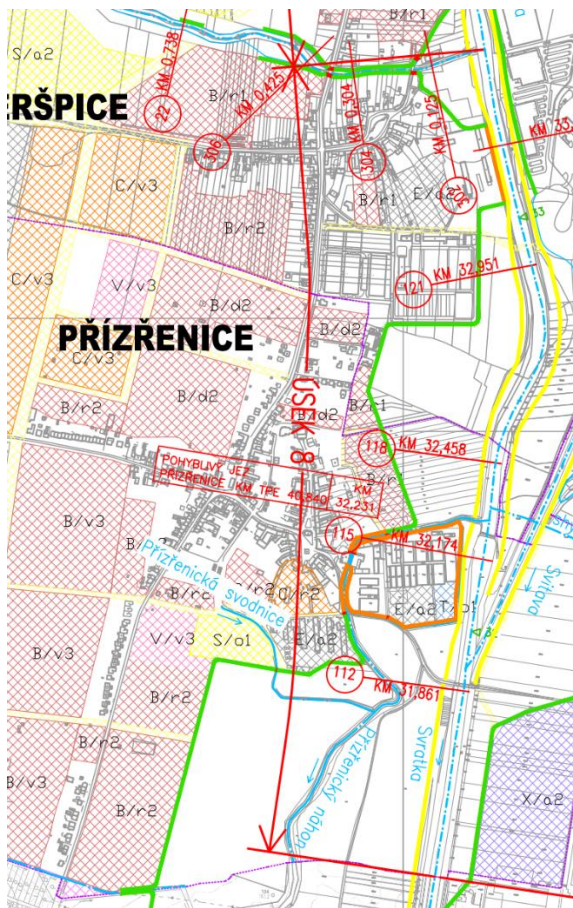
5.5.6 Ochrana před povodněmi

Řešené území je částečně dotčeno stanoveným záplavovým územím Q100. Tato skutečnost bude respektována. Výstavba v tomto záplavovém území může být realizována až po realizaci protipovodňových opatření, které tento rozliv eliminují.

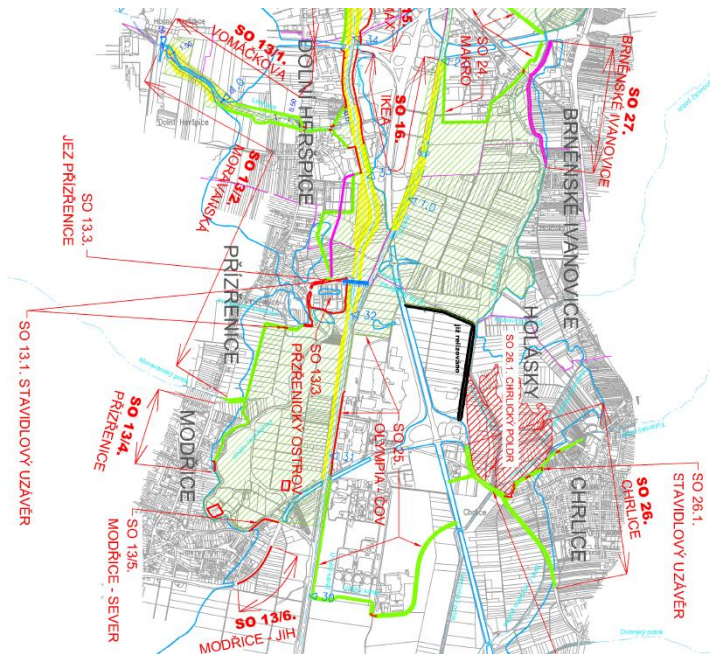


Obr. Výřez z výkresu Situace rozlivů, stávající stav (Generel odvodnění města Brna) se zákresem řešeného území

Navržená protipovodňová opatření se v řešeném území nenacházejí, viz obrázky níže.



Obr. Výřez z výkresů Situace návrhový stav pro ÚPmB varianty I. a II. (Generel odvodnění města Brna)



Obr. Výřez z výkresu Přehledná situace stavebních objektů (Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků, Aquatis, a.s, leden 2015 – navazující podrobnější zpracování problematiky POP na základě Generelu odvodnění měst Brna)

5.5.7 Rekreační plochy v krajině

V řešeném území nejsou plochy rekreace navrhovány.

5.5.8 Dobývání nerostných surovin

V řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území a není vymezen žádný dobývací prostor nerostných surovin.

5.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití návrh ÚP vycházel z platného územního plánu města Brna.

Řešené území zahrnuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

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

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

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

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

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

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

PLOCHY 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

Pro využití funkčních ploch platí „Regulativy pro uspořádání území Obecně závazná vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004“ o závazných částech Územního Plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů včetně přílohy.

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Podmínky pro využití těchto ploch nejsou v ÚPmB stanoveny.

Prostorové uspořádání ploch

Prostorové uspořádání ploch vyjadřuje intenzitu jejich využití a odráží také charakter území a možné zatížení technické a dopravní infrastruktury; udává se pro plochy stavební BO indexem podlažních ploch (IPP) s hodnotou. Odůvodnění konkrétního navrženého regulativu prostorového uspořádání je uvedeno v kapitole 6.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.

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

Nevymezují se.

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

Nevymezují se.

5.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nevymezují se.

5.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

Nevymezují se.

5.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace výstavby není stanovena.

5.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nevymezují se.

5.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nevymezují se.

5.14 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

Vzhledem k rozsahu řešeného území není relevantní hodnotit využití ploch pro bydlení a obslužné funkce v zastavěném území města Brna jako celku. Toto hodnocení bylo provedeno v rámci zpracování dokumentu Strategie bydlení města Brna 2018 až 2030 (leden 2018): „Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých 48 druhů bytů, vzhledem k

nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení.“ Z údajů sledovaných v Územně analytických podkladech v období 2012 až 2016 lze doložit, že se rozsah ploch bydlení nezměnil, jelikož v tomto období nebyla pořízená žádná platná změna ÚPmB, a to je jeden z klíčových problémů dalšího územního rozvoje města. Z původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení ÚPmB je vyčerpáno pouhých 37 %; důvodem je nepřipravenost zbývajících ploch pro využití – chybějící dopravní a technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. V neposlední řadě brání územnímu rozvoji zablokovaná možnost pružně využívat původně směrné a v současné době soudními rozhodnutími závazné regulativy územního plánu, které se vztahují jak na navrhované plochy bydlení, tak na výstavbu ve stabilizovaném – zastavěném území, např. dostavbu v prolukách.

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný úřad ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, ve stanovisku dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB – B345_p429_22 na životní prostředí.

Součástí návrhu změny ÚPmB – B345_p429_22 je v samostatné příloze zpracována dokumentace: **„ZMĚNA ÚPmB – B345_p429_22, k.ú. Přízřenice – Vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území“**, GEOtest a.s., leden 2024 (SMLOUVA č. 4123053212).

Posouzení vlivů návrhu Změny ÚPmB – B345_p429_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 168211/2022 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 – B345_p429_22 na životní prostředí.

Změnou ÚPmB – B345_p429_22 je prověřena změna využití „plochy zemědělského půdního fondu na plochy BO a O, včetně ploch komunikací a prostranství místního významu. Řešené území je v městské části Brno-jih, k. ú. Přízřenice, o výměře 13,9 ha.

Primárním cílem změny je optimalizace vedení koridoru dopravní infrastruktury pro realizaci obchvatu Žebětína tvořeného plochami s navrhovaným funkčním využitím plochy komunikací a prostranství místního významu.

Předkládaný návrh změny vytváří základní územní předpoklady pro realizaci komunikačního propojení ulice Hostislavovy a Kohoutovické mimo centrální část MČ Brno-Žebětín v dlouhodobě sledovaném koridoru. Na základě dohody pořizovatele a zpracovatele jsou v rámci změny vymezeny také plochy dopravy pro budoucí západní část obchvatu Žebětína a pro záměr v oblasti Žebětínského statku, kde byly vymezeny plochy pro dopravu v místě přemostění ul. Jerlínová přes potok Vrbovec.

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 A.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 A.8 až A.11. V kapitole A.2 a 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. Vyhodnocením ploch změn nebyly identifikovány významné negativní vlivy, které by vylučovaly přijetí změny v předložené podobě. Z hlediska zjištěných negativních vlivů není nezbytné zpracovávat variantní řešení. Identifikované vlivy jsou nevýznamné, invariantní řešení je tedy akceptovatelné.

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 – B345_p429_22 přijmout jako celek bez úprav.

7. Stanovisko krajského úřadu

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

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

Struktura půdního fondu v řešeném území

Zemědělský půdní fond v řešeném území zaujímá rozlohu 15,482 ha, což je 99% rozlohy řešeného území.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Jednotlivé lokality jsou vyznačeny ve výkrese O3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Zdůvodnění záboru ZPF

Změna ÚPmB – B345_p429_22 je pořizována na základě konkrétních záměrů v území a zároveň v souladu s potřebou vymezení nových ploch pro bytovou výstavbu ve městě Brně. Tato potřeba vyplývá z dokumentů, které byly pro město v posledních letech vypracovány.

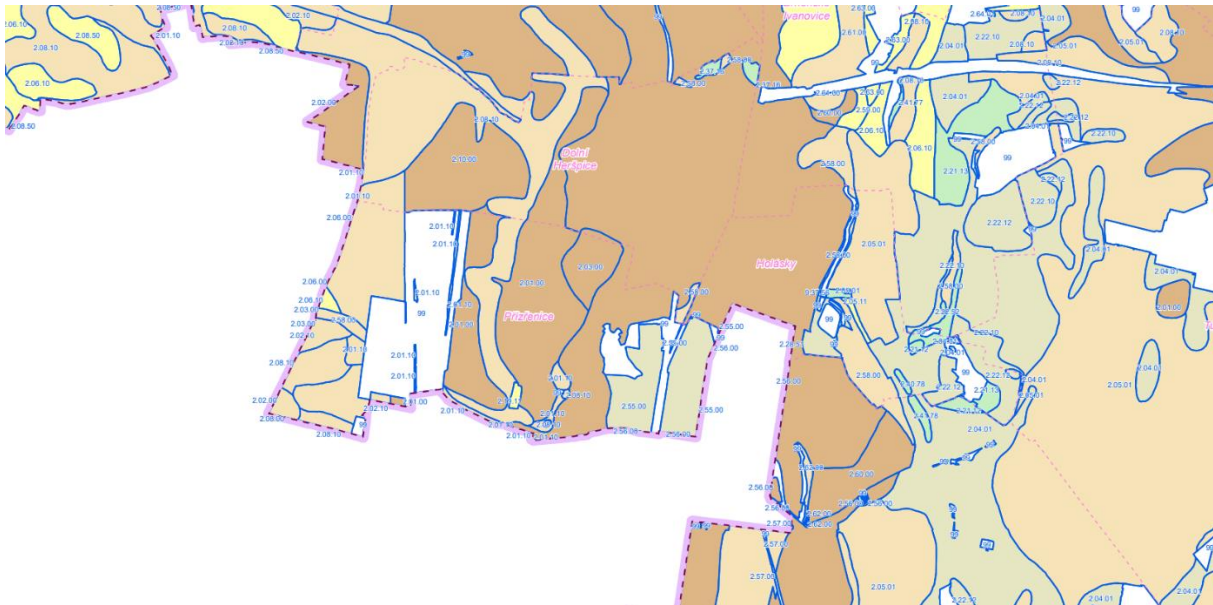
Ve **Strategii bydlení města Brna 2018-2030** je uvedeno, že „vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by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

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

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

V rámci **platného ÚPmB** nejsou v řešeném území navrženy žádné zastavitelné plochy a téměř celé řešené území je zařazeno do stabilizovaných ploch zemědělského půdního fondu. Přesto ve vzdálenějším časovém horizontu je toto území zařazeno do rozvojových ploch, což je vyjádřeno ve výkrese U5 Návrh urbanistické koncepce – urbánní a krajinná osnova. Severní převažující část řešeného území i celé rozvojové lokality je zařazena do „územního potenciálu rozvoje města v sektorech přednostní urbanizace“, jižní menší část řešeného území i celé rozvojové lokality je zařazena do „směrů výhledového rozvoje města“. Tato koncepce je podpořena návrhem sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy a trasou kolejového systému MHD, která je umístěna na západním okraji zastavitelných ploch. Tato nová komunikace je páteřní komunikací rozvojového území Přízřenic a Horních Heršpic.

Na tuto koncepci navazuje **připravovaný ÚPmB**, který komplexně řeší celé území sevřené urbanizovaným územím města Brna a přilehlých Modřic. Řešené území je součástí rozvojové plochy Pr-2. V této části se jedná o návrhové plochy smíšené obytné C/k3 a C/r2, plochy veřejné vybavenosti V/k3, plochy bydlení B/k3, plochy veřejných prostranství O. Celá oblast je zde uvedena jako strategické rozvojové území Nová čtvrť Přízřenice



Obr. Výřez ze schématu 02 05 BPEJ a třídy ochrany ZPF (ÚAP Brno) – hnědá barva znázorňuje půdy s I. třídou ochrany, béžová s II. třídou ochrany

Celé řešené území se nachází na půdách třídy ochrany I. a II. Vzhledem k tomu, že v rámci širšího okolí převládají půdy tohoto stupně ochrany, je v podstatě nereálné plánovat rozvoj města Brna jižním směrem bez nutného zaboru nejkvalitnějších zemědělských půd. Platný územní plán, který rovněž předpokládal rozvoj této části města ve vzdáleném časovém horizontu, tuto koncepci zakotvil návrhem nové městské třídy s tramvajovou dopravou. Plochy navržené platným ÚPmB vytvářejí jednu stranu této městské třídy. Změna ÚPmB doplňuje návrhové plochy tak, aby umožnila vznik oboustranné výstavby podél této nové páteřní ulice. Územní rozvoj celé lokality, jejíž je řešené území součástí, je mimo jiné dlouhodobě sledován i z hlediska rozvoje komerčních a průmyslových ploch ve vazbě na významné dopravní tahy v jižní části města Brna. Umožnění rozvoje městské části Brno – jih v této lokalitě je ve veřejném zájmu města Brna.

Popis jednotlivých zastavitelných ploch (označení viz Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

Plochy 1.1 až 1.5

Jedná se o zastavitelné plochy vymezené na současných plochách zemědělského půdního fondu. Plochy jsou navrženy k využití pro obytnou výstavbu. Jsou zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO. Tyto plochy umožní vytvořit druhou stranu potřebné oboustranné zástavby podél nové městské třídy, která je návrhem významné komunikace s trasou kolejového systému MHD již zakotvena v platném ÚPmB. V území východně od této komunikace jsou v platném ÚPmB již vymezeny návrhové plochy. Změna ÚPmB umožní koncepční přístup k výstavbě v této lokalitě.

Plocha 2.1

Jedná se o plochu pro veřejnou vybavenost O. Plocha je vymezená na současných plochách zemědělského půdního fondu. Toto vymezení vychází z dostupných podkladů, především

z návrhu připravovaného ÚPmB. Jedná se o plochu využitelnou pro umístění školy, církevních budov, případně další potřebné veřejné vybavenosti sloužící jak pro současné obyvatele Přízřenic a Dolních Heršpic, tak i pro účely celé nové rozvojové lokality, jejíž je řešené území součástí.

Plochy 3.1 až 3.5

Jedná se o plochy pro komunikace a veřejná prostranství (plochy komunikací a prostranství místního významu), které pokrývají potřebné plochy k umístění nové městské třídy i navazujících ulic. Návrh těchto ploch vytváří základní uliční strukturu. Tyto plochy se z velké části nacházejí na již vymezených plochách plochy komunikací a prostranství místního významu. Vzhledem k potřebnému rozšíření uličního prostoru nové městské třídy je část ploch (západním směrem) vymezeno na současných plochách zemědělského půdního fondu. Dále vzhledem ke směrové úpravě nové městské třídy na základě návrhu v připravovaném ÚPmB návrh plochy pro veřejná prostranství zasahuje rovněž do malé části návrhové plochy SO (v jižní části řešeného území).

Plochy 3.6 až 3.7

Pro účely vyhodnocení záborů ZPF v řešeném území byly do předkládaného přehledu (viz tabulka níže) zahrnuty rovněž plochy, které byly již v rámci platného územního plánu navrženy pro umístění komunikace, resp. veřejného prostranství a které nejsou předmětem této změny ÚPmB. Jedná se o plochy, u kterých nedochází ke změně navrhovaného využití.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměry ZPF dle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci slávek k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1.1	<i>plochy všeobecného bydlení</i>	1.242	0.289	0.953								
1.2	<i>plochy všeobecného bydlení</i>	3.307	1.868	1.439								
1.3	<i>plochy všeobecného bydlení</i>	0.586	0.586									
1.4	<i>plochy všeobecného bydlení</i>	0.574	0.574									
1.5	<i>plochy všeobecného bydlení</i>	1.817	0.986	0.831								
<i>Plochy všeobecného bydlení celkem</i>		7.526	4.303	3.223	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2.1	<i>plochy pro veřejnou vybavenost</i>	2.175	1.251	0.924								
<i>Plochy pro veřejnou vybavenost celkem</i>		2.175	1.251	0.924	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.1	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	1.419	1.221	0.198								
3.2	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	0.886	0.886									
3.3	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	0.115	0.115									
3.4	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	0.047		0.047								
3.5	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	0.108	0.071	0.037								
3.6	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	1.329	1.329									ano
3.7	<i>plochy komunikací a prostranství místního významu</i>	1.877	1.700	0.177								ano
<i>Plochy komunikací a prostranství místního významu celkem</i>		5.781	5.322	0.459	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Zábor ZPF celkem		15.482	10.876	4.606	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tab. Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu

Zábor PUPFL se v řešeném území nenavrhuje.

Účelové komunikace

V území se v současnosti nenacházejí žádné účelové komunikace s výjimkou záhumení nezpevněné cesty, která přiléhá k západnímu okraji současných zahrad, severně od ulice Moravanská, a dále se stáčí východně mezi pozemky a napojuje se na ulici Zelnou. Tato komunikace je v návrhu změny nahrazena novou městskou třídou. V katastru nemovitostí jsou dále viditelné bývalé polní cesty, které však nejsou využívány a jsou již součástí zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že tyto komunikace navazují na stávající členění území ve stabilizované zástavbě, přirozeně předurčují členění nově navrhovaných ploch. V návrhu změny se tyto „potenciální“ a dříve užívané komunikace nacházejí v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Údaje o hospodařících zemědělských subjektech a areálech, stavbách zemědělské prvovýroby

Na dotčených půdách hospodařícím zemědělským subjektem je AGRO Brno-Tuřany, a.s., stavby zemědělské prvovýroby se zde nenacházejí.

Investice do půdy

V řešeném území nebyly realizovány žádné investice do půdy.

Opatření k zajištění ekologické stability

Řešené území není dotčeno vymezenými prvky ÚSES.

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

Nejsou navrženy.

11. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

11.1 Ochrana zdraví

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

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou zatíženy nadměrným hlukem z dopravy.



Obr. Hlukové zatížení (hluková mapa 2022) s vyznačením řešeného území

Vzhledem k tomu, že navržené plochy pro výstavbu jsou vymezeny podél budoucí městské třídy, je zde předpoklad rozvoje smíšených funkcí – tedy služeb, administrativy a většího podílu bydlení, což odpovídá zařazení navržených ploch do ploch bydlení všeobecného BO. V rámci změny ÚPmB není vzhledem k velikosti řešeného území možné navrženou strukturou a využitím ploch reagovat na hlukové zatížení v území. Konkrétní opatření budou tedy řešeny v následných stupních projektových dokumentací. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

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

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

11.2 Ochrana kulturních hodnot

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

V řešeném území se nenacházejí evidované památkově chráněné objekty.

Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III.

11.3 Ochrana přírodních hodnot

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

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

V území je stanovené záplavové území Q100. Území je rovněž ohroženo zvláštní povodní z Vírské a Brněnské přehrady.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů

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

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

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

V řešeném území nejsou realizovány ani připravovány pozemkové úpravy.

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

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

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

Bude řešeno v souladu s havarijním plánem Jihomoravského kraje.

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

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

11.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna územního plánu respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Památková ochrana

- Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III.

Ochrana přírody a krajiny

- nevyskytuje se

Ochrana lesa

- nevyskytuje se

Dopravní a technická infrastruktura

- Celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany
- OP silnice III. třídy
- OP elektrického vedení VN
- Rádiové směrové spoje
- Ochrana vodovodní a kanalizační sítě

Vodohospodářství

- Stanovené záplavové území Q100
- Území ohrožené zvláštní povodní – Vířská přehrada
- Území ohrožené zvláštní povodní – Brněnská přehrada

Zvláštní zájmy

- 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 navigačních prostředků MOČR)

12. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno po veřejném projednání.

13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

14. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.