

**VÁŠ DOPIS Č. J.:** -  
**ZE DNE:** 21.11.2023  
**NAŠE Č. J.:** MMB/0537113/2023  
**SPIS. ZN.:** 4100/OUPR/0537113/2023

Vážený pan

**VYŘIZUJE:** Mgr. Viktor Poledník  
**TELEFON:** +420 542 174 116  
**E-MAIL:** polednik.viktor@brno.cz  
**DAT. SCHRÁNKA:** a7kbrn

**DATUM:** 03.04.2024  
**POČET LISTŮ:** 03

### Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Kolejní

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Kolejní na pozemcích parc. č. 4800/66, 4800/69, k. ú. Královo Pole, která spočívá v posunu vzájemných hranic návrhové smíšené plochy obchodu a služeb a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO. Důvodem žádosti je uvedení platného ÚPmB do souladu s aktuálním stavem v území, vlastnickými vztahy a s navazující územně plánovací dokumentací – připravovaným územním plánem.

OÚPR MMB rozhodl o provedení úpravy směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.3. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

#### **S 2/24 MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, parc. č. 4800/66, 4800/69 (část)**

#### **Úprava vzájemných hranic návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO**

#### **ul. Kolejní**

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 01).

#### **Odůvodnění:**

Při prověření požadované úpravy hranic funkčních ploch v ÚPmB OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB a připravovaného ÚPmB,
- skutečný stav v území,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 4800/66 a část pozemku parc. č. 4800/69, k. ú. Královo Pole, nachází v návrhové ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní

městské zeleně a zbylá část pozemku parc. č. 4800/69 zčásti v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb a zčásti v ploše pro dopravu - komunikace a prostranství místního významu. Na pozemku parc. č. 4800/69 v ploše SO je v katastru nemovitostí evidována stavba – objekt rodinného domu Kolejní 3100/18 (hlavní stavba), na pozemku parc. č. 4800/66 je stávající doplňková stavba se zázemím hlavní stavby a s kanceláří.

Dle připravovaného územního plánu – Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024) jsou pozemky součástí stabilizované plochy občanského vybavení komerčního OK s volným prostorovým uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 3 (výška objektů 6 – 16 m). Požadovaná agregace všech disponibilních pozemků do jedné funkční plochy koresponduje s návrhem připravovaného ÚPmB – Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024) - v měřítku hlavního výkresu.

Dle čl. 4. 3. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace nebo schváleného souborného stanoviska potvrzujícího řešení navržené v 1. etapě této dokumentace (konceptu nebo urbanistické studie). S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že úprava hranic byla prověřena a projednána v rámci navazující územně plánovací dokumentace, kterou je připravovaný nový ÚP.

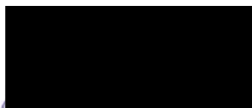
Navrhovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO o cca 180 m<sup>2</sup>, plocha dotčená úpravou nedosahuje minimální velikosti samostatně vymezených ploch v územním plánu s ohledem na § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (2000 m<sup>2</sup>), rovněž s ohledem na výměry dotčených ploch lze dovodit, že se nejedná o podstatný zásah do koncepce řešení území. Předmětná úprava vzájemných hranic funkčních ploch nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené platným i připravovaným územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelného využití a prostorového uspořádání území.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě Rada MČ Brno-Královo Pole souhlasila s úpravou směrné části na své schůzi konané dne 28.02.2024 s tím, že navrhla zařadit do úpravy i ostatní pozemky podél uliční čáry tak, aby korespondovaly s Návrhem nového územního plánu. OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil požadavek městské části a dospěl k závěru, že rozšíření předmětu úpravy by znamenalo posun hranice plochy SO-návrh o cca 2500 m<sup>2</sup> a vypuštění celé plochy ZO-návrh podle skutečného vedení ulice Kolejní až k jejímu zaústění do ulice Podnikatelské, což jak plošným rozsahem, tak věcným obsahem neodpovídá institutu úpravy směrné části ÚPmB a muselo by být řešeno změnou ÚPmB. Z tohoto důvodu byla úprava provedena pouze v původním omezeném rozsahu.

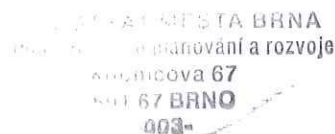
**OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl o provedení úpravy hranic návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO v rozsahu dle přílohy 01.**

Pro úplnost ještě uvádíme, že přílohou úpravy směrné části ÚPmB je výřez z ÚPmB z výkresu Plán využití území v měřítku 1:5000, který vzhledem k měřítku nejprůkazněji znázorňuje urbanistickou koncepci v podrobnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Příslušná úprava směrné části ÚPmB však bude promítnuta i do ostatních dotčených výkresů grafické části ÚPmB.

S pozdravem



Mgr. Viktor Poledník  
vedoucí odboru



**PŘÍLOHY:** 01 výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

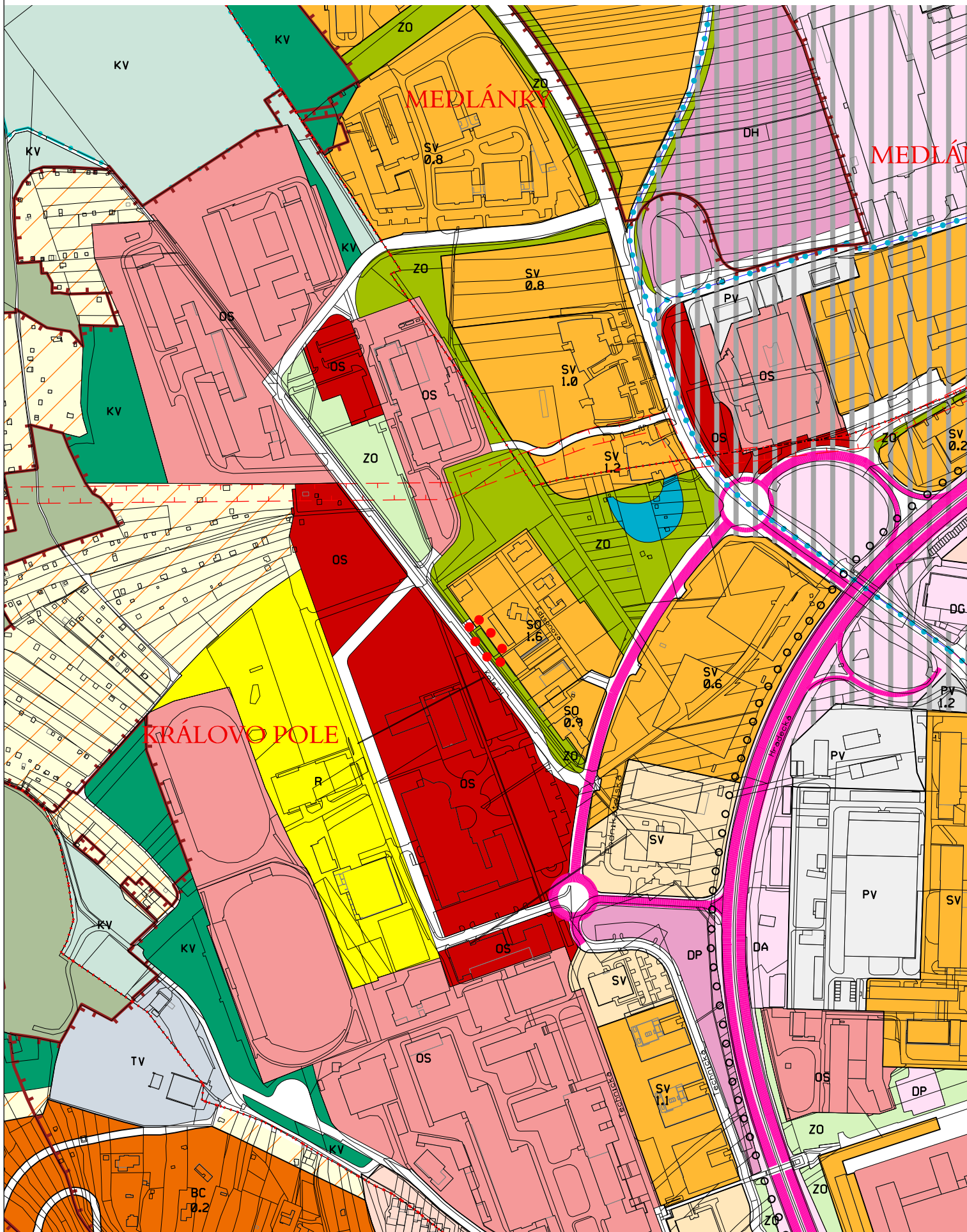
**NA VĚDOMÍ:**

MČ Brno-střed – starosta, stavební úřad, ID: qykbwe7

OÚPR (*elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště*): Mgr. Poledník, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, sektor 6 (Ing. Čermáková, Ing. Gombíková), Ing. arch. Jašková, Ing. Necidová, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

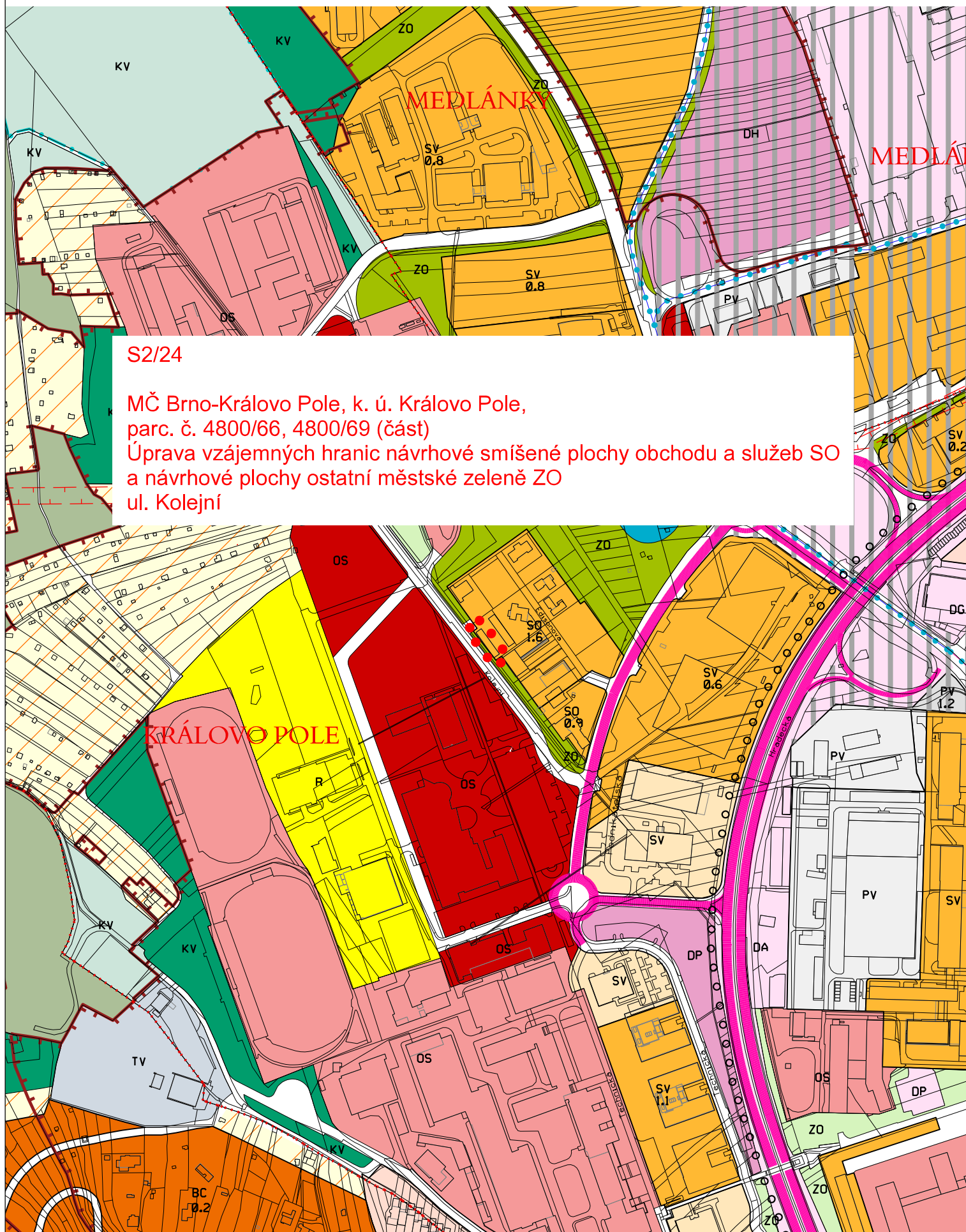
••••• vymezení řešeného území

původní stav



Územní plán města Brna platný k 14. 12. 2023  
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S2/24

MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole,  
parc. č. 4800/66, 4800/69 (část)

Úprava vzájemných hranic návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO  
a návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO  
ul. Koleční