



Kancelář
architekta
města Brna

B | R | N | O

NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

OTÁZKY A ODPOVĚDI | 2024



Územní plán

Co je to územní plán?

Územní plán určuje, kde, co a jak se může stavět. Říká, kde mohou vzniknout nové domy, ulice a čtvrti, jaké plochy jsou určeny pro bydlení, komerci nebo stavby veřejného vybavení i to, jak mohou být budovy vysoké. Ukazuje také, kde budou plochy chráněny pro parky, lesy nebo zemědělství. Pro rozhodování v území je závazný.

Nejen každému Brňanovi územní plán ukazuje, jak se může proměnit jeho sousedství. Jestli křoví před jeho okny může být jednou parkem a bývalá továrna sportovištěm nebo novou čtvrtí. Podobně je návodem pro vlastníky nemovitostí nebo investory, kteří díky územnímu plánu poznají, jaká pravidla je nutné v místě jejich pozemků respektovat a jaké záměry na zvolených místech město plánuje.

Zároveň jde o mapu pracující v měřítku 1:10 000, kde 1 milimetr odpovídá 10 metrům skutečného města. Nový územní plán tak neurčuje podrobná řešení pozemků či jednotlivých budov, ale zaměřuje se na rozvoj města jako celku i charakter a využití jeho lokalit. V dokumentu tak nalezneme plochy určené pro výstavbu obytných čtvrtí, vedení dopravních staveb či technické infrastruktury, ale nikoli přesné umístění budov, stromů nebo laviček.

Proč ho potřebujeme?

Aby mohlo Brno fungovat, reagovat na potřeby lidí a rozvíjet se. Čím větší je město, tím těžší je najít společný pohled na jeho budoucí podobu. Takovou dohodou je právě územní plán. Spojuje v sobě mnoho protichůdných zájmů a požadavků – obyvatel, politiků, stavebníků a investorů, organizací i soukromého sektoru. Úkolem plánu je všechny tyto zájmy zkoordinovat a stanovit pravidla dalšího rozvoje.

Proč mě má zajímat?

Nemusíte zrovna řešit koupi pozemku nebo stavbu nemovitosti, přesto byste se o územní plán měli zajímat. Aniž bychom si to běžně uvědomovali, ovlivňuje jeho podoba život každého obyvatele města. Zpravidla to pocítíme ve chvíli, kdy něco přestane fungovat, jako například při současném nedostatku nových bytů a ploch pro bydlení v širším centru města. To je jeden z negativních důsledků stávajícího územního plánu, který je nejstarším v Česku. Dokument z roku 1994 už totiž platí třicet let, v řadě ohledů proto nevyhovuje současné situaci a nereaguje na potřeby lidí.

V každodenním životě důsledky zastaralého územního plánu pocítujeme všichni – nejvíce v dopravě a bydlení. Plochy určené pro bydlení jsou v současném územním plánu z velké části vyčerpané a nové zástavbě brání další komplikace, například neexistující protipovodňová opatření nebo napojení na dopravní a inženýrskou infrastrukturu. Opuštěné tovární areály v centru města, stejně jako bývalá zemědělská družstva v okrajovějších městských částech, nemohou být ze stejného důvodu rozvíjeny a dále zvyšují tlak na novou výstavbu za městem.

Ceny bytů v Brně za posledních šest let narostly takřka dvojnásobně. Tato situace vede například k tomu, že lidé nebydlí tam, kde pracují, ale stěhují se mimo město. Ve výsledku tak stagnující územní plán způsobuje řadu navazujících problémů – každodenní dojížďky, negativní vliv na životní prostředí a zvýšené náklady na údržbu infrastruktury.

Proto má nový územní plán pomoci především zlepšit život obyvatel Brna.

Co nám nový územní plán přinese?

Nový územní plán bude **udržitelný**. Dbát bude na rovnoměrný rozvoj kompaktního města, soustředit se bude na ochranu a určení důležitých prvků jeho fungování. Bude ctít historické hodnoty města, památek i chráněných pohledů na jeho panorama a zachovávat zeleň, ať už v parcích, nebo vnitroblocích. Ochrana se dotkne také stabilizovaných ploch stávající zástavby, kterým by se neměl výrazně měnit charakter.

Nový územní plán bude **nabídkový**. Bude tedy nabízet větší rozsah rozvojových ploch pro bydlení i pracovní příležitosti a pomůže s přestavbou brownfieldů (bývalých průmyslových areálů) ve vnitřním i širším centru města.

Nový územní plán bude **funkční**. Jeho cílem je:

- soulad udržitelné dopravy, veřejných prostranství i občanské vybavenosti,
- zvrátit stěhování za město a omezit tak meziměstskou dopravu,
- umožnit dokončení Velkého městského okruhu a navazující radiály,
- reagovat na novou polohu hlavního nádraží sítě hromadné dopravy a nabídnout trasy pro cyklo dopravu,
- reagovat na globální změny klimatu, ať už podporou hospodaření s dešťovou vodou, nebo výsadby stromořadí.

Nový územní plán připravuje podmínky pro město krátkých vzdáleností, prostupné a přístupné, kompaktní, metropolitní, s kvalitní přírodní i městskou krajinou a vyváženým rozvojem. Aby ale město rostlo koncepčně a udržovalo si svoji tvář i genius loci jednotlivých oblastí, pracuje nový dokument s **šesti odlišnými typy struktury zástavby** (kompaktní, volná, rezidenční nízkopodlažní, areálová, stavebně omezená a bez zástavby), **sedmi výškovými úrovněmi** a **šesti typy zón se shodným charakterem zástavby** (každá z nich se dále skládá z jednotlivých karet, kde jsou definovány zejména požadavky na ochranu hodnot a stabilizovaného území v konkrétních lokalitách). K naplnění vize města krátkých vzdáleností bude přispívat také prosazovaná smíšenost funkcí, která v jednom místě umožňuje různorodé využití – např. služby a pracovní aktivity společně s bydlením.

Jaké změny se projevily v návrhu územního plánu?

Dokument byl celý převeden do jednotného standardu dle celostátní vyhlášky. Nejde přitom pouze o vizuální stránku územního plánu, ale také o jednotnou terminologii – nové je použité názvosloví, kódování a názvy typů ploch. Oproti stávajícímu územnímu plánu umožní nový dokument přehlednější orientaci svým barevným rozlišením i kódem jednotlivých ploch, ze kterého bude jasné, jaká má být v oblasti výšková úroveň a typ zástavby. A také každá rozvojová lokalita získá svoji „kartu lokality“, ve které budou podrobně popsány požadavky na jejich budoucí uspořádání. Jak plán číst a lépe se v něm vyznat proto podrobně vysvětlujeme v dalších částech tohoto průvodce.

Důležité bylo také zapracování pokynů schválených brněnskými zastupiteli 21. června 2022. V návrhu nového územního plánu tak byly stanoveny přísnější podmínky pro stabilizovaná území, které ještě více zdůrazňují ochranu vnitrobloků nebo zeleně na sídlištích, zpřísnují výškovou regulaci a omezují výstavbu lokálních dominant.

Dále přibyl nový typ funkční plochy pro individuální bydlení, který je specifický především pro okrajové části Brna s příměstskou zástavbou. Dopracován byl i posudek vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, který byl doplněn o posouzení zvýšené intenzity zátěže ve stabilizovaných plochách (tzv. proces SEA).

Od 1. ledna 2024 platí novelizovaný zákon o Státním pozemkovém úřadu, vyřešen tak byl jeden z pokynů spojený s pozemky získanými městem bezúplatně od státu. Zároveň došlo ke změně jejich zařazení do funkčních ploch, aby odpovídaly uzavřeným podmínkám převodů.

Dle pokynů byla taktéž prověřena přiměřenost změn stavebních ploch na nestavební, proto jsou desítky hektarů v novém ÚP, na rozdíl od toho předchozího, opět určeny pro bydlení nebo smíšené využití. Opakovaně byly důkladně posouzeny i připomínky městských částí z veřejného projednání, se zástupci každé z nich současně proběhla vždy minimálně dvě setkání.

Kdo je kdo v přípravě nového ÚP?

Příprava územního plánu je složitý proces, na kterém průběžně spolupracuje samospráva (zadavatel), orgán veřejné správy (pořizovatel) a odborný zpracovatel.

ZADAVATEL

Rada města Brna, která prostřednictvím určeného zastupitele předkládá ke schválení Zastupitelstvu města Brna zadání územního plánu i vydání jeho konečné verze.

Tzv. určený zastupitel, kterým je obvykle radní s gescí územního plánování a rozvoje, za zadavatele koordinuje společně se zpracovatelem a pořizovatelem proces vzniku územního plánu.

ZPRACOVATEL

Původně Arch.Design a dnes Kancelář architekta města Brna – vypracovává jako projektant samotný odborný text územního plánu a mapovou část podle požadavků pořizovatele a zároveň podle požadavků na ni kladených jihomoravskými zásadami územního rozvoje i českými zákony.

Na přípravě nového územního plánu spolupracuje v kanceláři městského architekta tým různých profesí – urbanisté, architekti, geografové, dopravní inženýři, krajinný architekt nebo vodohospodář, ale také právníci, kteří pomáhají s přípravami textové části. Zapojeni jsou také externí odborníci, např. v oblasti územního systému ekologické stability, protipovodňových opatření, technických sítí nebo vlivu na životní prostředí.

POŘIZOVATEL

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna celý proces projednání řídí a zajišťuje jeho zákonný průběh. Jemu je tak nutné posílat ve stanovené lhůtě připomínky a námítky, protože je následně také vypořádává ve spolupráci s vedením města prostřednictvím určeného zastupitele.

Do tvorby, schvalování a úprav územního plánu vstupuje mnoho aktérů, kteří mají často velmi odlišné, mnohdy i protichůdné cíle a zájmy. Mezi nimi:

- samospráva (volení zástupci města i městských částí),
- státní správa (úředníci, a to až ve dvaceti různých oblastech),
- zpracovatel (např. urbanisté, architekti, inženýři a další odborníci),
- soukromý sektor (vlastníci pozemků, developeři, investoři),
- aktivní veřejnost (občanská sdružení, spolky),
- veřejnost,
- soudy, právníci,
- správci sítí (např. teplárny, vodárny) aj.

Jak vznikl návrh nového územního plánu?

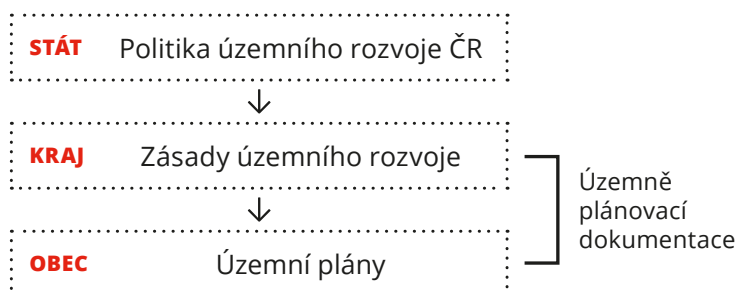
Původně se počítalo s tím, že současný územní plán bude platit do roku 2010. I proto brněnští zastupitelé už v roce 2002 rozhodli zahájit práce na plánu novém, jehož koncept ve třech variantách dokončila v roce 2010 firma Arch.Design.

O dva roky později ale Nejvyšší správní soud zrušil Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, tedy „krajský územní plán“. Ten je tomu brněnskému nadřazený a závisí na něm např. vedení silniční sítě včetně připravované silnice I/73 z Brna na Svitavy. Po rozhodnutí soudu tak nebylo možné vybrat výslednou variantu konceptu, muselo se čekat na nové vydání „krajského územního plánu“ a brněnští zastupitelé se shodli na pozastavení rozjetých prací.

V roce 2016 byly vydány nové krajské zásady územního rozvoje a nově vzniklá Kancelář architekta města Brna projednala s brněnským magistrátem i radními města první kroky k pořízení zcela nového územního plánu. I přes veškerou snahu by ale jeho schválení nebylo možné stihnout do konce roku 2022, což v době přípravy požadoval stavební zákon (v roce 2021 došlo k prodloužení lhůty do roku 2028). Město se proto rozhodlo soustředit síly na dokončení rozpracovaného konceptu.

V červnu 2018 proto zastupitelé města schválili pokyny pro dopracování návrhu územního plánu vycházejícího ze tří variant konceptu a v září byla zpracováním pověřena kancelář městského architekta. Brno si tak poprvé po vzoru ostatních velkých měst – Prahy, Plzně a Ostravy – zpracovává územní plán samo.

Jaká je hierarchie územního plánování?



Územní plán města Brna je pro rozhodování na území města závazný, sám je ale podřízený Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zásady, tedy tzv. „krajský územní plán“, určují například plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, jako jsou silnice, vysokotlaké plynovody, oblastní vodovody nebo veřejné terminály.

Zásady územního rozvoje vycházejí z Politiky územního rozvoje České republiky, která je zároveň celostátním „územním plánem“. Určuje základní požadavky na rozvoj území celé České republiky a jsou v ní konkretizovány základní úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Projednáání nového územního plánu krok za krokem

1994 ■ Schválen stávající Územní plán města Brna. Zpracovatel UAD studio.

2002 ■ Zahájeno pořizování nového územního plánu a výběru zhotovitele – vybrán zpracovatel Arch.Design – Ateliér DOS.

2006 ■ Schváleno zadání pro dvě varianty.

2007 ■ Doplněno zadání pro třetí variantu konceptu.

2011 ■ Veřejné projednání konceptu nového územního plánu. Uplatněno 2156 námitek a 500 připomínek.

2012 ■ Nejvyšší správní soud zrušil nadřazené Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydané v září 2011.
■ Kvůli zrušení krajských zásad byly pozastaveny práce na zpracování tří variant konceptu nového územního plánu.

2016 ■ Vydány nové Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

2018 ■ Zastupitelstvo města Brna schválilo pokyny pro zpracování návrhu nového územního plánu, který vychází ze tří variant rozpracovaného konceptu.
■ Kancelář architekta města Brna byla pověřena zpracováním návrhu nového územního plánu.

2019 ■ Kancelář architekta města Brna odevzdala návrh nového územního plánu pořizovateli.

2020 ■ Proběhlo veřejné projednání návrhu nového územního plánu.

■ Odbor územního plánování a rozvoje brněnského magistrátu vypořádal spolu s určeným zastupitelem Zastupitelstva města Brna a zpracovatelem připomínky i námítky.

■ Architekti a urbanisté Kanceláře architekta města Brna upravili návrh územního plánu.

2021 ■ Proběhla další dvě opakovaná veřejná projednání návrhu nového územního plánu následovaná vypořádáním připomínek i námitek a úpravami dokumentu.

2022 ■ Zastupitelstvo města Brna vrátilo předložený návrh nového územního plánu pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání.

2023 ■ Kancelář architekta města Brna byla pověřena úpravou návrhu nového územního plánu.

2024 ■ Dopracovaný návrh nového územního plánu na společném jednání s dotčenými orgány a po úpravách na veřejném projednání.

2025 ■ Projednání návrhu nového územního plánu a rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o vydání.

Kde si mohu návrh nového územního plánu prohlédnout?

Kompletní dokumentaci v elektronické podobě najdete na webu města – www.upmb.brno.cz.

V tištěné podobě bude v době projednání návrh k nahlédnutí u pořizovatele – Odboru územního plánování a rozvoje MMB. Zde vám budou zároveň zodpovězeny vaše další otázky spojené s pořizováním nového územního plánu.

Malý slovník pojmů

Pro ty, kteří se chtějí i v budoucnu zapojit do veřejného projednávání návrhu dalšího nového územního plánu nebo změn toho aktuálně platného a uplatnit své požadavky formou námitek a připomínek.

Připomínka

Podávat připomínku může **kdokoliv, tedy nejen Brňané**, ale také obyvatelé jiných měst a obcí nebo spolky.

Námitka

Námitku mohou podávat pouze vlastníci pozemků a staveb **dotčených návrhem řešení**, oprávnění investoři a **zástupci veřejnosti**.

Dotčené osoby

Jsou **vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení**, oprávnění investoři a **zástupci veřejnosti**.

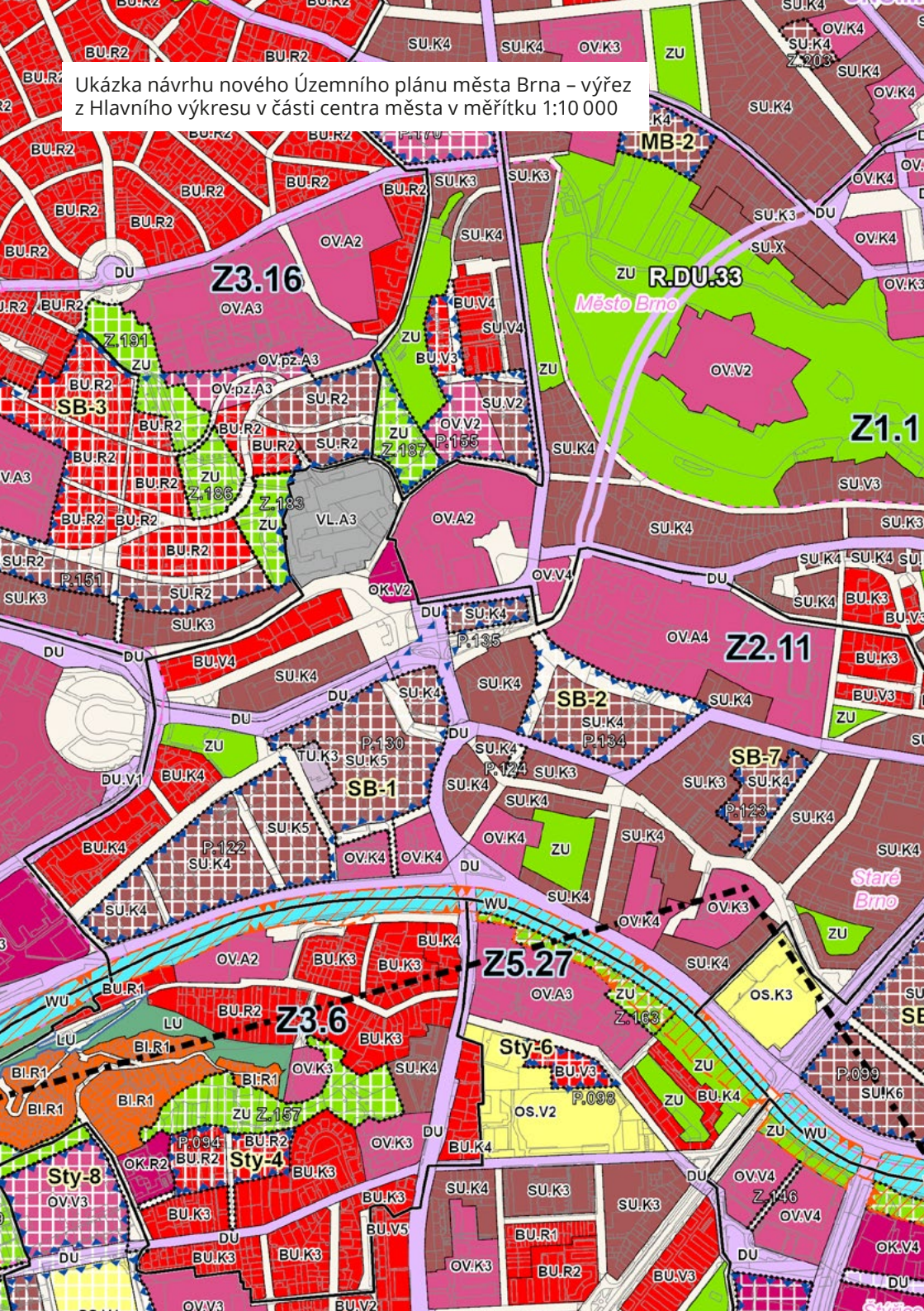
Dotčený pozemek či stavba

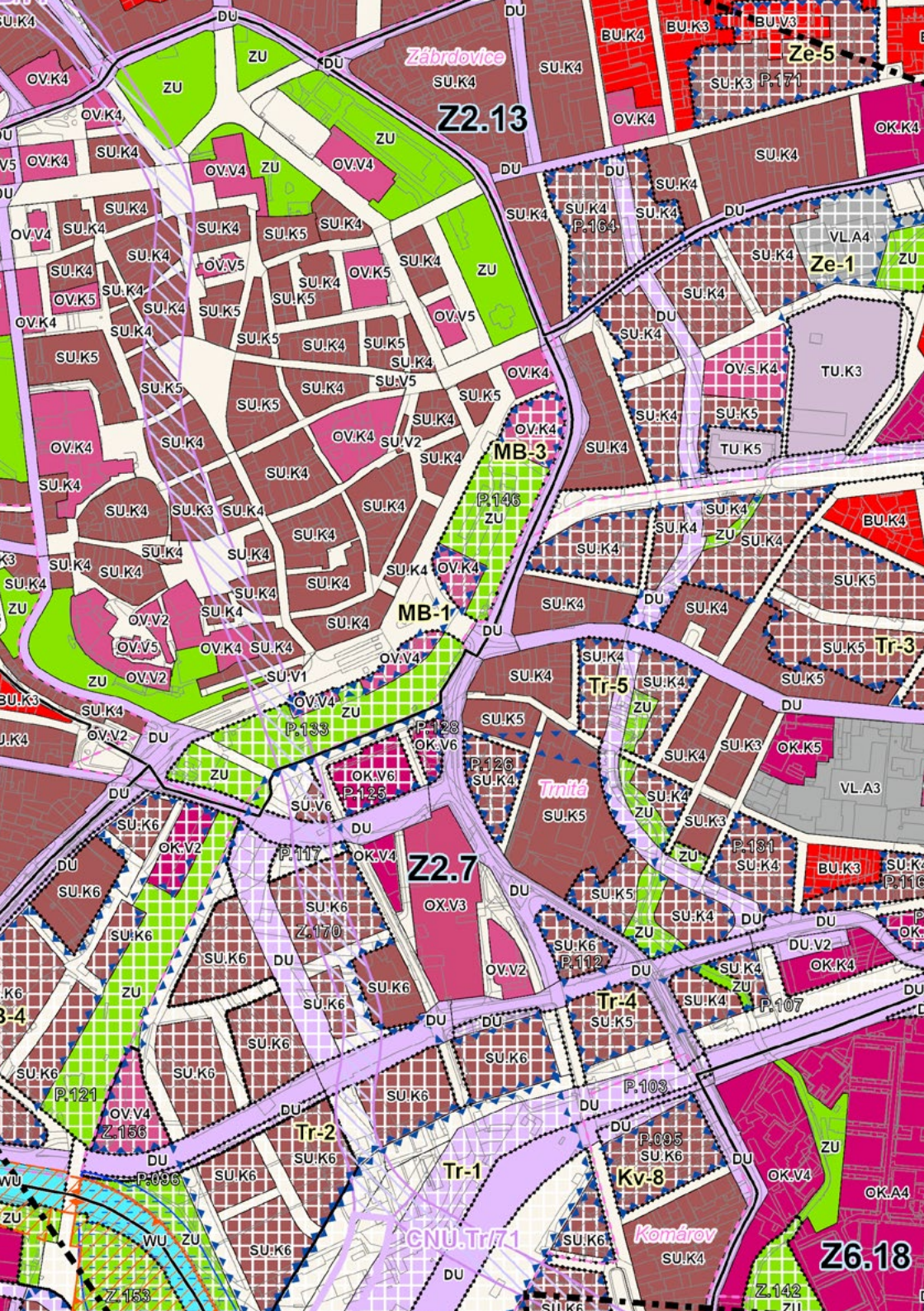
Jedná se o takové nemovitosti, které mohou být **dotčeny novou podobou územního plánu**. A to nejen přímým sousedstvím s plochou, kde byla např. navržena nová výstavba, ale také z větší vzdálenosti potenciálně zvýšeným hlukem či dopravní intenzitou.

Zástupce veřejnosti

V případě Brna je tím myšlena fyzická nebo právnická osoba, která je zmocněna **minimálně 200 občany** města k zastupování ve věcně shodné připomínce k návrhu a může tak podávat námitku k návrhu územního plánu.

Ukázka návrhu nového Územního plánu města Brna – výřez z Hlavního výkresu v části centra města v měřítku 1:10 000





Jak rozumět řeči územního plánu?

Vybrané části legendy Hlavního výkresu návrhu nového územního plánu

Plochy s rozdílným způsobem použití

Stabilizované	Změn	Územní rezervy	BU	Bydlení všeobecné
			BU	Bydlení všeobecné
			BI	Bydlení individuální
			SU	Smíšené obytné všeobecné
			OV	Občanské vybavení veřejné
			OK	Občanské vybavení komerční
			OX	Občanské vybavení jiné
			OS	Občanské vybavení – sport
			OH	Občanské vybavení – hřbitov
			VU	Výroba všeobecná
			VL	Výroba lehká
			TU	Technická infrastruktura všeobecná
			TO	Technická infrastruktura – nakládání s odpady
			DU	Doprava všeobecná
			DK	Doprava kombinovaná
			PU	Veřejná prostranství všeobecná
			RU	Rekreace všeobecná
			RI	Rekreace individuální
			RX	Rekreace jiné
			ZU	Zeleň všeobecná
			ZK	Zeleň krajinná
			LU	Lesní všeobecné
			AU	Zemědělské všeobecné
			WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné

Podle způsobu (funkčního) využití se plochy dělí celkem na 23 typů. Mezi nimi:

Kód plochy s rozdílným způsobem využití

OV.s.A3

OV – způsob využití

s – podrobnější využití (v tomto případě „vzdělání a výchova“), je pouze u některých ploch

A – struktura zástavby

3 – výšková hladina zástavby

Struktura zástavby

-.-.K- kompaktní

-.-.V- volná

-.-.R- rezidenční nízkopodlažní

-.-.A- areálová

-.-.O- stavebně omezená

-.-.X- bez zástavby

Výškové úrovně zástavby

-.-. -1 3–7 m

-.-. -2 3–10 m

-.-. -3 6–16 m

-.-. -4 9–22 m

-.-. -5 12–28 m

-.-. -6 12–28 m s převyšující zástavbou do 40 m

-.-. -7 zóna pro umístění výškových staveb

Zóny se shodným charakterem

Historické jádro (Z1.x)

Kompaktní městská zástavba (Z2.x)

Městská rezidenční zástavba (Z3.x)

Příměstská rezidenční zástavba (Z4.x)

Zástavba obytných souborů (Z5.x)

Areály (Z6.x)

Zónou se shodným charakterem je část území vymezeného v územním plánu (ohraničena černou linií), která určuje charakter území především z pohledu struktury zástavby, objemu zástavby či využití zástavby. V tzv. kartách zón jsou pro ně definovány doplňující podmínky využití. Územní plán má vymezeno šest zón, které obsahují celkem 122 karet zón.

Plochy územního plánu

Územní plán člení celé správní území na plochy, které dělí **podle významu** na:

- **Plochy stabilizované**, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej.
- **Plochy změn** (jinak také plochy návrhové). Tyto se dále člení na **plochy zastavitelné** nově určené k zastavění, **plochy přestaveb** určené k obnově i ke změně stávající zástavby na nové využití a **plochy změn v krajině**.

Podle způsobu využití na plochy:

- bydlení všeobecného
- bydlení individuálního
- občanského vybavení veřejného
- občanského vybavení – sportu
- výroby všeobecné
- dopravy všeobecné
- zeleně všeobecné
- rekreace všeobecné
- zemědělské všeobecné aj.

Rozvojovou lokalitou je část území vymezená v územním plánu (ohraňována modrými trojúhelníky), která je určena k zástavbě či přestavbě. V tzv. **kartách lokalit** jsou pro ně určeny zpřesňující podmínky na uspořádání a využití území. Rozvojových lokalit je v územním plánu vymezeno 328.

Důležité odkazy



Portál územního plánování města Brna

→ upmb.brno.cz



Informační stránka Kanceláře architekta města Brna

→ kambrno.cz/uzemniplan



Informační portál Jihomoravského kraje

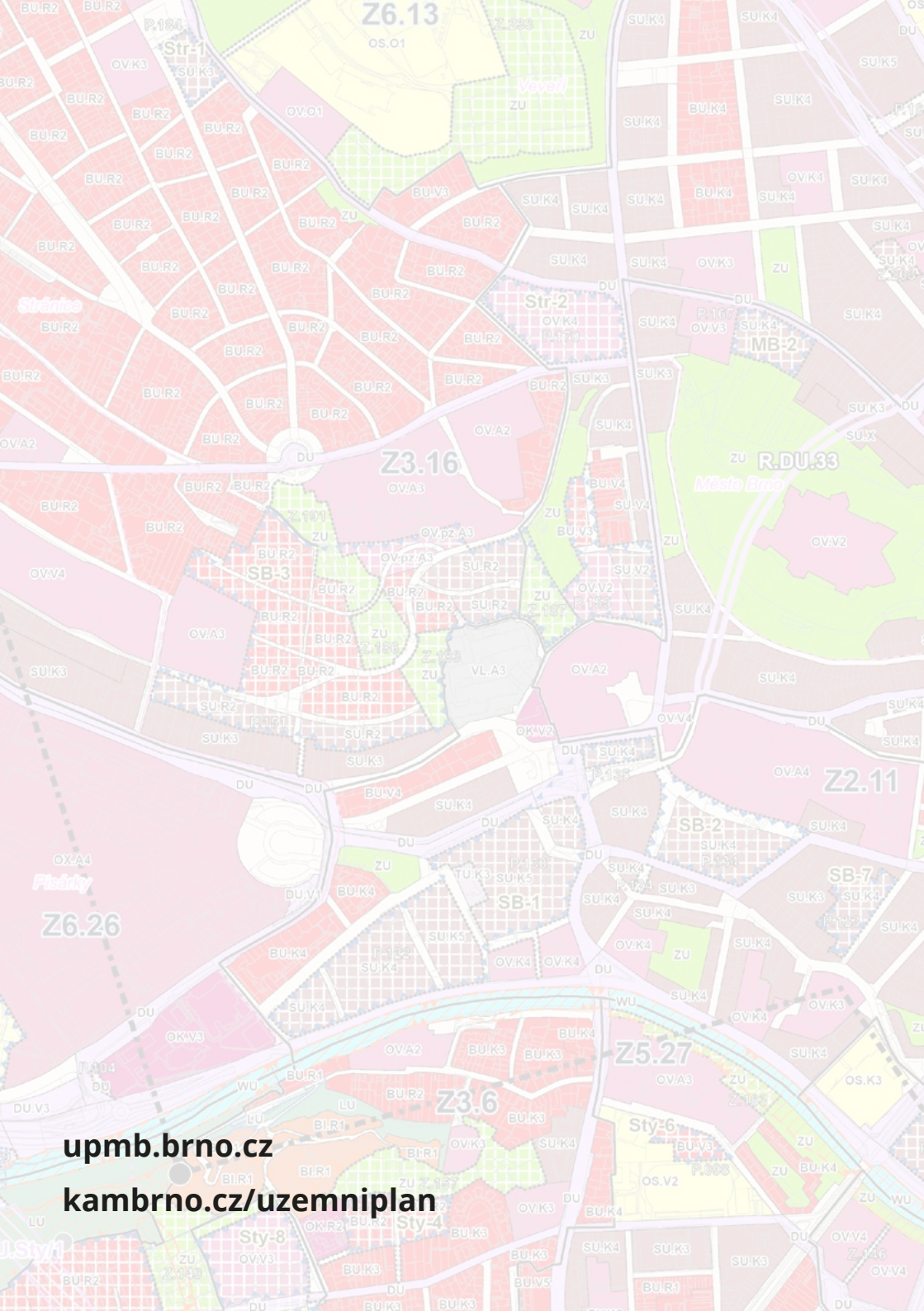
→ zurka.cz

Připravili:

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Magistrát města Brna | Kancelář marketingu a cestovního ruchu

březen 2024



upmb.brno.cz

kambrno.cz/uzemniplan