

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 7

Kapitola 19 Vyhodnocení připomínek

Svazek Pb7 *(s osobními údaji)*

11/2024

- a) Veřejné projednání Konceptu ÚPmB (2011)  
2 svazky (Pa1 a Pa2) + 9 souhrnů podání (SP1 až SP9)
- b) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2020)**  
**20 svazků (Pb1 až Pb20)**
- c) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (červen 2021)  
1 svazek (Pc1)
- d) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (prosinec 2021)  
1 svazek (Pd1)
- e) Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024)  
12 svazků (Pe1 až Pe12)
- f) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2024)  
2 svazky (Pf1 až Pf2)

Záznam o účinnosti  
**Územní plán města Brna**

<i>Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna:</i> Zastupitelstvo města Brna	<i>Podpis oprávněné osoby a razítko:</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i> Mgr. Viktor Poledník	
<i>Funkce oprávněné osoby:</i> vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	



1540

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	14-06-2020
Č.j. MMB:	0247170
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738ec48

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kopkas Jan	<b>Datum narození:</b>	9.6.1982
<b>Adresa / sídlo:</b>	Orlí 22, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> jankopkas@hotmail.com	<b>Telefon:</b>	604381680

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

#### Připomínka

#### Veřejný prostor

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247170/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu

*se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



**Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 676 Brno**

Podatel: ING. JANA KUJÍNKOVÁ OBČAN (FYZICKÁ OSOBA) 1401

Jméno a příjmení: ..... datum narození: 17.5.1990

Trvale bytem: K BABĚ 594/25, BRNO - MEDLÁNKY, 621 00

Jsem – nejsem\* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky)

..... v katastrálním území: .....

(\* nehodící se škrtněte)

**NÁMITKA – PŘIPOMÍNKA\*** proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 16-06-2020  
Ověřeno: 0247325  
Příl: .....

Vznáším námitky – připomínky označené níže křížkem:

Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavěnosti v k. ú. Medlánky. 1

Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací:  
 mezi Komínem (resp. Bystrců) a Medlánkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se záhorem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí silnici),  
 mezi Medlánkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řečkovících (R/1)  
 mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (Me/ 2  
-  
6

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0247325/2020

listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738eceb

Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace:  
 mezi ulicemi Turistickou (od křížku) a ulicemi Purkyňovou mezi Medláneckými kopci,  
 mezi ulicemi Turistickou a ulicemi V Újezdech.

Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3. 7

Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovícemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníků) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno. 8

Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicemi V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývajících plošech vymezit plochu zeleně Z. 9

Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přílehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plohodotného prostupu do této oblasti. 10

Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek. 11

Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Dubových Polí 12

Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicemi V Újezdech B-7. 13

Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K. 14

Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport. 15



- 16  Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K. 16
- 17  Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Výcházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I. 17
- 18  Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h. 18
- 19  Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud. 19
- 20  Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory. 20
- 21  Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přiléhající části pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2). 21
- 22  Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B. 22
- 23  V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění propustnosti území z Medlánek do Králova Pole. 23
- 24  V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medláňkám pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medláňkách (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků. 24
- 25  Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovicích, Ivanovici a Českou. 25
- 26  Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámekem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I. 26

Dále doplňuji:

Co se týká odůvodnění mé připomínky/námítky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 2.6.2020

Podpis 

## **MMB/0247325/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

## **Připomínka č.3**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláncami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.

Vyhodnocení z r. 2020:

„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.

V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.5**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)– Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných*

*ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.*

*Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.*

*Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.*

*Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.6**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánský park – Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.*

*Dále viz odůvodnění připomínky č.5*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.7**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.*

*Původní vyhodnocení z r. 2020:*

*„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánský již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již*

*není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty. Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.8**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medládkami, Řečkoviciemi a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.*

*Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).*

*Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah připomínky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.*

*V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.9**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medládky, které naváží na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medládky dlouhodobě postrádá novou*

*mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukována a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechána plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné připomínce vyhovět.*

### **Připomínka č.10**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.*

*Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.*

*Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.11**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.*

*Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v/3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snížení výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snížení intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.12**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci připomínky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.*

*Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).*

*Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.*

*Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.13**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.*

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších*

*předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.14**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezení ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medládkami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.*

*Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezení interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.*

*Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možností územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.*

*Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.*

*V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medládky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu*

*města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinnotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.15**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.*

*Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.*

*Připomínce je vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.16**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.*

*Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.17**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na zachování stávajícího prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medláňky definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Připomínce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastníci požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávajícího prostupu územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.*



*Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.18**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.19**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.*

*Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto připomínce částečně vyhovuje.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.20**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymežit odpovídající funkcí, tj. plochou V.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.21**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymežit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovatelům, aby požadavek MČ na plochu V prověřil. Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- v upraveném návrhu ÚP nakonec vymežil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem. Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.22**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto: Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.*

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.23**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.

Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukcí jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.

Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.

V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.

Připomínce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídít ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

## **Připomínka č.24**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školský, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezení funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.

S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky

Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.

Připomínce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a

žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).

Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

### **Připomínka č.25**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:

Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).

V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách.“

Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.

Tímto je požadavek zohledněn.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.26**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:

Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.

Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymežit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

*Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.*

*Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





mmb1e57738ed01

Model: 12-06-2020  
Č.j. MMB: 0247340  
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

1577

Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Krošová Martina	<b>Datum narození:</b>	11.6.1992
<b>Adresa / sídlo:</b>	Strž 7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> martina.krosova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	737621487

**Připomínka**

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Připomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247340/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1576

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738ed06

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování	
Doslo:	12-06-2020
Č.j. MMB:	0247348
Příl.:	

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Záhora Jaroslav	<b>Datum narození:</b>	14.3.1961
<b>Adresa / sídlo:</b>	Doubravník 121, Doubravník		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> zahora@mendelu.cz	<b>Telefon:</b>	+420605189068

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9

• plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

• byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

• v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

• v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Přípomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247348/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitimní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



nmb1es7738ed09

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování II. úroveň	
Došlo:	12-06-2020
Č.j. MMB:	0247351
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE

1575

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Švachová Romana</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>24.8.1992</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Grohova 7/5, BRNO-STŘED</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	nimdrit@gmail.com	<b>Telefon:</b> 737149774

**Připomínka****Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Připomínka****Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247351/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738ed0a

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 12-06-2020	
Č.j. MMB: 0247352	
Pril:	

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kleberc Lukáš	<b>Datum narození:</b>	5.5.1990
<b>Adresa / sídlo:</b>	u jámy 880, ostrava		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> lukaskleberc@gmail.com	<b>Telefon:</b>	603822942

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Ochrana zeleně</b></p> <p>Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečně vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:</li> </ul> <p>Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,</li> <li>1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,</li> <li>80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,</li> <li>plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),</li> <li>5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,</li> <li>20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,</li> <li>40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,</li> <li>5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střešách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.</li> </ul> <p>Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,</li> <li>1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,</li> <li>celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)</li> </ul> <p>koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy</li> <li>volná: 0,6</li> <li>rezidenční nízkopodlažní: 0,5</li> <li>areálová: 0,4</li> <li>omezená: 0,8</li> <li>plochy bez zástavby: 0,9</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,</li> <li>byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,</li> <li>v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,</li> <li>v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.</li> </ul>
-------------------	--

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247352/2020**

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních



Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB



*kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738ed21

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 12-06-2020	
Č.j. MMB: 0247371	
Příl.:	

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Čechová Martina	<b>Datum narození:</b>	19.6.1981
<b>Adresa / sídlo:</b>	Komenského 4, Střelice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> martinacechova@volny.cz	<b>Telefon:</b>	604349092

#### Přípomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nepřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trelází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247371/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymežit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymežit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



nmb1es7738ed25

Období: 12-06-2020  
Č.j. MMB: 0247374  
Příl: .....

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Lamac Miroslav	<b>Datum narození:</b>	12.07.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Soblahovská 110/29, Trenčín		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> miroslav.lamac@gmail.com	<b>Telefon:</b>	606826405

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjmější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

2

2



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vážně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zelen v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:  
Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:
  - ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
  - ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
  - 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
  - plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
  - 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trellází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.
- Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:
  - ¼ požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
  - ½ požadované plochy KZ u ostatních staveb,
  - celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247374/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítko zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména

*zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje*

*regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umisťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*



1568

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1e57738ed28

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 12-06-2020  
0247378  
Č.j. MMB: .....  
Příl.: .....

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Odehnalová Klára	<b>Datum narození:</b>	24.1.2000
<b>Adresa / sídlo:</b>	Orlice 89, Letohrad		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> maikoiway@gmail.com	<b>Telefon:</b>	704781186

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezaplněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezaplněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247378/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



nmb1es7738ed2b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	12-06-2020
Č.j. MMB:	0247379
Příl:	

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Urbanová Tereza	<b>Datum narození:</b>	31.8.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Šumavská 35, Šumperk		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> turbanov6@gmail.com	<b>Telefon:</b>	737431065

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247379/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování
Došlo: 12-06-2020
Č.j. MMB: 0247381
Pril: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738ed31

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Pruska Halyna	<b>Datum narození:</b>	03.01.1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	19, Citonice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> rodoslava19@gmail.com	<b>Telefon:</b>	773101527

#### Přípomínka

##### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

##### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: • odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov, • v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247381/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



nmb1es7738ed36

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování  
Došlo: 12-06-2020  
Č.j. MMB: 0247385  
Příl:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

1567

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>				
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>			
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Švachová Romana</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>24.8.1992</b>	
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Grohova 7/5, BRNO-STŘED</b>			
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	nimdrit@gmail.com	<b>Telefon:</b>	737149774

**Připomínka**

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Připomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> <p>Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247385/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



nmb1es7738ed3d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	12-06-2020
Č.j. MMB:	0247389
Příl:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

1565

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Grodecká Lucie	<b>Datum narození:</b>	14.3.1984
<b>Adresa / sídlo:</b>	Koniklecová 453/6, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> lucie.grodecka@gmail.com	<b>Telefon:</b>	732145446

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

#### Připomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeřeň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:  
Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:
  - 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střeoh o mocnosti souvrství do 0,3 m,
  - 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střeoh o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
  - 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeoh o mocnosti souvrství nad 1 m,
  - plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
  - 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeohách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.
- Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:
  - 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
  - 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
  - celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247389/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

###### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

###### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

###### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*



*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování
Došlo: 12-06-2020
Č.j. MMB: ...0247396
Pril: ...

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1e57738ed44

### PODÁNÍ K NÁVRHU

1564

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Jakubec Petr	<b>Datum narození:</b>	23. 10. 1988
<b>Adresa / sídlo:</b>	9. května 325, Doubravice nad Svitavou		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> petrjakube@gmail.com	<b>Telefon:</b>	724817626

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřevenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Přípomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247396/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738ed49

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 12-06-2020
Č.j. MMB: 0247403
Pril.: .....

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Konvičný Ondřej	<b>Datum narození:</b>	5. 2. 1993
<b>Adresa / sídlo:</b>	Schodová 7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> ondrakonvicny@gmail.com	<b>Telefon:</b>	724599010

#### Přípomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

5

5

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247403/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738ed4e

1561

MAJESTKOVÁ ...
Období užívání ...
Došlo: 12-06-2020
Č.j. MMB: 0247410
Příl: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Filipová Lenka	<b>Datum narození:</b>	29.4.1989
<b>Adresa / sídlo:</b>	Za Mlýnem 237, Tišnov		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> lenka.sarazova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	+420774452297

#### Přípomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střešách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247410/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

Statutární město Brno  
Doručeno: 12.06.2020  
MMB/0247434/2020  
Listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738ed65

1560

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 12-06-2020
Č.j. MMB: 0247434
Pril: .....

## PODÁNÍ K NAVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Věžník Tomáš</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>14.02.1997</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Nesvačilka 2, Nesvačilka</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> tomveznik@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	776059569

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

#### Připomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestavě budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zelen v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247434/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

###### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

###### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezení, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

###### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*



*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

1723

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247457

Příl: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738ed7b

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Fajnorová Anna-Natalia	<b>Datum narození:</b>	6.12.1995
<b>Adresa / sídlo:</b>	Lelkova 63, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> a.n.fajnorova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	774603430

1	<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247457/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738ed85

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247471

Příl: .....

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kryšlová Eliška	<b>Datum narození:</b>	01/12/1989
<b>Adresa / sídlo:</b>	Vodařská 29/10, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kryšlova.eliska@gmail.com	<b>Telefon:</b>	0033661213062

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

## **MMB/0247471/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

*neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



1722

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB:

0247474

Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738ed89

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Körnerová Veronika	<b>Datum narození:</b>	14.12.1993
<b>Adresa / sídlo:</b>	Hlučínská 632/220, Ostrava		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kornerovav@gmail.com	<b>Telefon:</b>	736100159

## Připomínka

## Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Připomínka

## Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo trelláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynifikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247474/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1721

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738ed8c

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247476

Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Jonasová Ilona	<b>Datum narození:</b>	14.8.1960
<b>Adresa / sídlo:</b>	Ypsilantiho 7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> ilca.jonasova@email.cz	<b>Telefon:</b>	603287856

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvlášť pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: • do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddělným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.
-------------------	---

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247476/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímán konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1689

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738ed97

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č.j. MMB: 0247483	
Příl.: .....	

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Šafařík Daniel	<b>Datum narození:</b>	9.4.1996
<b>Adresa / sídlo:</b>	Netřeby 5, České Heřmanice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	da.saf88@seznam.cz	<b>Telefon:</b>
			733579237

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrllice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

#### Přípomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247483/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.4**

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

#### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

#### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*



MMB/0247483/2020  
Připomínky

MMB/0247483/2020  
Připomínky

*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

Statutární město Brno

Doručeno: 15.06.2020

MMB/0247503/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

16PP

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738edb0

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 15-06-2020
Č.j. MMB: 0247503
Příl: .....

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Horáčková Jana	<b>Datum narození:</b>	20. 3. 1997
<b>Adresa / sídlo:</b>	Štěpánská 310/4b, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> jana.horackova97@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777550544

#### Připomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

3

## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247503/2020**

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*- Zastoupení zeleně v různých typech ploch*

*Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).*

*Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.*

*Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:*

*Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítko výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech,*

*pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezené ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického*

*provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

1687

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738edb3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247506

Příl: .....

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Brabcová Veronika	<b>Datum narození:</b>	21.07.1997
<b>Adresa / sídlo:</b>	Pellicova 13, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> brabcova.v@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775970721

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b>          Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b>          ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřevnice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>



3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zezeň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247506/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitimní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1686

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738edb7

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247509  
Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kropšová Zuzana	<b>Datum narození:</b>	28.04.1995
<b>Adresa / sídlo:</b>	Sušilova 7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kropsovazuzana@gmail.com	<b>Telefon:</b>	774833780

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247509/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1685

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1e57738edb8

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Doslo:	15 06 2020
Č.j. MMB:	0247510
Příl:	

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Amranová Soňa	<b>Datum narození:</b>	12.12.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Fričova 4, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> s.amranova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775176803

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

1

1



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zelev v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- 1/4 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247510/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.4**

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

#### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

#### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*



*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., prováděcí stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738edbd

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247516  
Příl: .....

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Giacintová Zdeňka	<b>Datum narození:</b>	11.3.1998
<b>Adresa / sídlo:</b>	Před Lipami 11, Olomouc		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> giacintoffa@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777068432

#### Přípomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247516/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým



obsahem regulačního plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezené ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umístované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělujícími části města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000*

*obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

1640

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738edbe

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247517  
Příl.:

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Bijevič Světlana	<b>Datum narození:</b>	7.6.1984
<b>Adresa / sídlo:</b>	Dubová, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> sviatlana.buyevich@gmail.com	<b>Telefon:</b>	730662253

<b>Připomínka</b>	<p><b>Hospodaření s dešťovou vodou</b></p> <p>Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--

3

3

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0247517/2020**

### ***Připomínka č.3***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7738edbf

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJEMAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247518  
Příl.: 0247518

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Žák Viktor	<b>Datum narození:</b>	15.01.1995
<b>Adresa / sídlo:</b>	Suzova 8, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> zakvktr@gmail.com	<b>Telefon:</b>	+420739665269

## Přípomínka

## Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

## Přípomínka

## Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestavěné budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247518/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítko zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*



neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738edc6

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č. j. MMB: 0247522	
Příl.:	

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Valnohova Julie	<b>Datum narození:</b>	23.5.1999
<b>Adresa / sídlo:</b>	Pellicova , Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> julinka.w@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	608055652

#### Přípomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvlášť pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247522/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*



*neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7738edc7

## PODANI K NÁVRHU

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

1649

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: ...0247523...

Příl:

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Bijevič Světlana	<b>Datum narození:</b>	7.6.1984
<b>Adresa / sídlo:</b>	Dubová, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> sviatlana.buyevich@gmail.com	<b>Telefon:</b>	730662253

## Přípomínka

## Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vážně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeď v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plátek, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury priority před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247523/2020**

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymežit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních



Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB

*kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

Statutární město Brno

Doručeno: 15.06.2020

MMB/0247525/2020

listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:

1715

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738edc9

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 15-06-2020  
Číslo MMB: 0247525  
Příl.: .....

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Bijevič Světlana	<b>Datum narození:</b>	7.6.1984
<b>Adresa / sídlo:</b>	Dubová, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> sviatlana.buyevich@gmail.com	<b>Telefon:</b>	730662253

**Přípomínka**

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stání,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0247525/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



mmb1es7738edd0

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0247531

Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Martinec Radek	<b>Datum narození:</b>	13.12.1979
<b>Adresa / sídlo:</b>	Kotlářská 46, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> martinecraдек@gmail.com	<b>Telefon:</b>	605733699

## Připomínka

## Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Připomínka

## Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlíce, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sručovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0247531/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

*bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).*

*Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.*

*Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:*

*Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné*

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738edd8

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Tunková Markéta	<b>Datum narození:</b>	7.2.1990
<b>Adresa / sídlo:</b>	334, Únanov		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> loathing@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	604762223

## Přípomínka

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Přípomínka

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

v .....*Bitovské*..... dne *15.6*.....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0247537/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1636

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 18-06-2020  
C. j. Město: 0249130  
Příl.: .....

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Podatel:

Jméno a příjmení: Mgr. AGA'TA BUGANSKA' datum narození: 12.9.1993

Trvale bytem: K Babe 595/13, 621 00 BRNO

Jsem – nejsem\* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky)

..... v katastrálním území: .....

(\* nehodící se škrtněte)

**NÁMITKA – PŘIPOMÍNKA\*** proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Vznáším námitky – připomínky označené níže křížkem:

- |     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1   | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavěnosti v k. ú. Medláňky.  | 1   |
| 2-6 | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mezi Komínem (resp. Bystřicí) a Medláňkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se zábořem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí silnici),</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mezi Medláňkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řečkovicích (R/1),</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (Me/1).</li> </ul> | 2-6 |
| 7   | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými kopci,</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.</li> </ul>  | 7   |
| 8   | <input checked="" type="checkbox"/> Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.   | 8   |
| 9   | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medláňkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníků) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno.   | 9   |
| 10  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývající ploše vymežit plochu zeleně Z.   | 10  |
| 11  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přilehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti.  | 11  |
| 12  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek.  | 12  |
| 13  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí.   | 13  |
| 14  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7.   | 14  |
| 15  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medláňky vymežit plochu krajinné zeleně K.  | 15  |
| 16  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport.   | 16  |
| 17  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medláňky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K.  | 17  |
| 17  | <input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medláňky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I.  | 17  |



1 8	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h.	1 8
1 9	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud.	1 9
2 0	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory.	2 0
2 1	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přílehlá část pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2).	2 1
2 2	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B.	2 2
2 3	<input checked="" type="checkbox"/> V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole.	2 3
2 4	<input checked="" type="checkbox"/> V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medláncům pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medláncích (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků.	2 4
2 5	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovících, Ivanovice a Českou.	2 5
2 6	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámkem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I.	2 6

Dále doplňuji:

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0249130/2020

listy: 2                      přílohy:

druh:



mmb1es7738f384 Doručeno: 18.06.2020

Co se týká odůvodnění mé připomínky/námítky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 16.6.2020

Podpis *Buy*

## **MMB/0249130/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

## **Připomínka č.3**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláncami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.

Vyhodnocení z r. 2020:

„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.

V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.5**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)– Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných*



*ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.*

*Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.*

*Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.*

*Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.6**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánek (Technologický park)– Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.*

*Dále viz odůvodnění připomínky č.5*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.7**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.*

*Původní vyhodnocení z r. 2020:*

*„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánek již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již*

*není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty. Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.8**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medláčkami, Řečkovice a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.*

*Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).*

*Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah připomínky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.*

*V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.9**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medláčky, které naváží na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medláčky dlouhodobě postrádá novou*

*mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukována a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechána plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné připomínce vyhovět.*

### **Připomínka č.10**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studii. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.*

*Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.*

*Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.11**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.*

*Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v/3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snížování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snížování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.12**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci připomínky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.*

*Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).*

*Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.*

*Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.13**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.*

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších*



*předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.14**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezení ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medládkami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.*

*Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezení interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.*

*Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možností územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.*

*Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.*

*V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medládky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu*

*města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.15**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.*

*Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.*

*Připomínce je vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.16**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.*

*Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.17**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na zachování stávajícího prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánský definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Připomínce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastníci požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávajícího prostupu územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.*

*Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.18**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.19**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.*

*Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto připomínce částečně vyhovuje.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.20**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymezit odpovídající funkcí, tj. plochou V.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.21**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymezit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovatelům, aby požadavek MČ na plochu V prověřil.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- v upraveném návrhu ÚP nakonec vymezil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem. Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.22**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto: Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.*



Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.23**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.

Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukcí jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.

Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.

V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.

Připomínce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

## **Připomínka č.24**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.

S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky

Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.

Připomínce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a

žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).

Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

### **Připomínka č.25**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:

Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).

V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkrese odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách.“

Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.

Tímto je požadavek zohledněn.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.26**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:

Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.

Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymežit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

*Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.*

*Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo 18-06-2020

Č.j. MMB: 0249273

Příl.: .....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti		EVA KUBAČKOVÁ	
Datum narození/ Identifikační číslo		12.12.1949	
Trvalé bydliště/ sídlo		DVORSKÉHO 6, BRNO	
Jsem - nejsem*) občan města Brna		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ŠTÝŘICE, parc č. 222	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	BRNO - STŘED		
Katastrální území	ŠTÝŘICE - 610186		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parcela č.222, ulice Polní a Dvorského		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: ne			
<p>Z důvodu stavby parkovacího domu na sousední parcele c.207/1 žádáme v souvislosti s připomínkováním nového územního plánu města o změnu plochy dopravní infrastruktury na parcele č. 222 na plochu zeleně, kde by se počítalo s následnou výsadbou vzrostlé zeleně. Bydlíme v domě na ulici Dvorského a nesouhlasíme s vývojem stávající situace, kdy město Brno dělá z naší čtvrtě jedno velké betonové parkoviště a zvyšuje zde tak i dopravní zátěž, nejen stavbou záchytného parkoviště pro Brno novým parkovacím domem, ale i okolními modrými zónami, které způsobují to, že ostatní parkují u nás. Nechceme žít na parkovištích a v betonové čtvrti. Žádáme změnu využití plochy dopravní infrastruktury na plochu zeleně tak, aby zde byla umožněna následná výsadba ochranné zeleně.</p>			
V BRNE dne 16.6.2020		Podpis: .....	

## **MMB/0249273/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D na pozemku p.č. 222 v k.ú. Štýřice, je předjíráno řešení v podobě vybetonování prostoru a je požadována výsadba stromů.*

*V území je předpokládáno komunikační propojení, které je dlouhodobě sledováno a vymezeno i v platném územním plánu. Umístění zeleně je rovněž možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech stavebních plochách.*

*To, jakým konkrétním způsobem bude území záměru řešeno je nad rámec územně plánovací dokumentace a je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



1742

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f4b5

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249472  
 Příl.:

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kasperek Radim	<b>Datum narození:</b>	12.11.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Ecerova 16, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> Rad.kasperek@gmail.com	<b>Telefon:</b>	792774150

<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůměšší stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

<b>Připomínka</b>	<p><b>Hospodaření s dešťovou vodou</b></p> <p>Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li> </ul>
-------------------	---

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0249472/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16.06.2020

Č.j. MMB: 0249529

Příl: .....

Statutární město Brno

Doručeno: 16.06.2020

MMB/0249529/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li / sv:



mmb1es7738f4e0

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1793

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kamenická Jaromíra	<b>Datum narození:</b>	28.6.1967
<b>Adresa / sídlo:</b>	nám. Osvobození 352, Říčany		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> mirkakamenicka@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	603229149

**Přípomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

V ..... dne .....

Podpis Jaromíra Kamenická

Dig. podpis Jaromíra Kamenická  
Datum: 2020.06.16 08:10:55 +0200

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249529/2020**

### ***Připomínka č.3***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16.06.2020

Č.j. MMB: 0249575

Přil.:

Statutární město Brno

Doručeno: 16.06.2020

MMB/0249575/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1e57738f509

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

1750

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Bulajcsiková Darina	<b>Datum narození:</b>	19.08.1985
<b>Adresa / sídlo:</b>	V. A. Kovaniče 620, Hovorany		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> wombdar@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777240217

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypuštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikolí dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249575/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.





mmb1es7738f518

1757

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249582

Příl.:

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Garlík Jan	<b>Datum narození:</b>	2.6.1993
<b>Adresa / sídlo:</b>	Puškinova 18, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	jangarlik@seznam.cz	<b>Telefon:</b>
			725098560

<b>1</b>	<p><b>Přípomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stánků,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Přípomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrllice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr neznepevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako neznepevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- ¼ požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- ½ požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:  
**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249582/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16.06.2020

Č.j. MMB: 0249623  
Přil.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0249623/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7738f53e

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

1752

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Hoppan Juraj	<b>Datum narození:</b>	21.3.1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	Zapadny rad 11, Bratislava		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> j.hoppan@exitmusic.org	<b>Telefon:</b>	0948472311

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m2 a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m2 prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m2 prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>



3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: • odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov, • v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.
-------------------	---

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249623/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne: 17-06-2020


Č.j. MMB: 0249629

Příl.:

1727

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		Doručeno: 17.06.2020
Jméno, příjmení / Název společnosti	ING. PAVEL CHARVÁT	MMB/0249629/2020
Datum narození/ Identifikační číslo	17.6.1943	lístky:1 přílohy: druh: li/sv:
Adresa	OKROUHLA 3, 62500 BRNO	 mmb1e57738f540
Jsem - nejsem* občan města Brna	Jsem - nejsem* vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
	Katastrální území: BOHUNICE, parc. č.: LOKALITA BE-4	

<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BOHUNICE	
Katastrální území	BOHUNICE	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	BE-4	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	- POŽADUJI ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN PONECHAT ARCHITEKTONICKY VZHLEDOVĚ POSTAVENÉ GARÁŽE O 5 BUDOVÁCH A VZROSLÝ LESOPARK JAKO OAZU KLIDU	
<input type="checkbox"/> grafická příloha	1 - NESOUHLASÍM S LIKVIDACÍ SVEPOMOCÍ VYBUDOVANÉ 163 GARÁŽÍ PROTOŽE BY AVTA Z NICH NĚMĚ LA KDE PARKOVAT	
<input type="checkbox"/> ano		
<input type="checkbox"/> ne		
<input type="checkbox"/> další přílohy		

2 - NESOUHLASÍM ABY BYLA MÍSTO LESOPARKU VYBUDOVANA BYTOVÁ ZÁSTAVBA. PŘIBUDOU DALŠÍ AVTA, HLUK, SMOG A VZNIKNE NEDOSTATEK PARKOVACÍCH MÍST.

2 - STROMY LESOPARKU NAPONÁHAJÍ ZLEPŠOVAT MIKROKLIMA, PROTO JEJICH LIKVIDACI POVAŽUJI ZA NEVHODNÉ A V DOBĚ KDY JE NEDOSTATEK ZELENÝCH PLOCH Z HLEDISKA ZADRŽOVÁNÍ VODY V KRAJINĚ JE ŠKODA TITO LIKVIDOVAT.

V BRNĚ dne 16.6.2020 Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0249629/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s přestavbou nebo likvidací stávajících garážových objektů, likvidací zeleně, zásahem do vlastnických práv, navýšením dopravní zátěže v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská.*

*V Návrhu pro opakované veřejné projednání bude řešení upraveno.*

*V tomto případě se jedná o smíšené území provozoven a staveb parkovacích garáží a je možné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do okolní plochy C/k3.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr v současné době není zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Nesouhlasíte s rušením garáží v rozvojové lokalitě Be-4*

*Nesouhlasíte s rušením plochy městské zeleně ve střední části lokality Be-4.*

*Střední část rozvojové lokality mezi ulicemi Pod Nemocnicí a Jihlavská bude vymezena jako městská zeleň. Východní část lokality s původní a novější zástavbou podél ulic Jihlavská a Na Pískové cestě bude vyznačena jako plocha pro bydlení B/k3. V západní části lokality bude místo plochy dopravy v místě stávajících garáží vymezena plocha smíšená obytná C/k3. Umožní zastavět a rozvíjet zbývající volné části plochy C. Zachování stávajících garáží bude zmíněno v textové části ÚPmB v kartě lokalit.*

*Pruh zeleně mezi Jihlavskou a Pod Nemocnicí zůstane zachovaný.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16.06.2020

Č.j. MMB: 0249662  
Přil.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0249662/2020  
Listy: 1 přílohy:  
druh: 1 / sv:



mmb1es7738f554

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

1754

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Brzobohatá Eva	<b>Datum narození:</b>	13.7.1995
<b>Adresa / sídlo:</b>	Kotlářská, 29, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> evabrzo.137@gmail.com	<b>Telefon:</b>	776287479

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	--

1

1

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

2

2

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249662/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16.06.2020

Č.j. MMB: 0249673  
Přil.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0249673/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738f55c

1755

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Harmáčková Veronika	<b>Datum narození:</b>	26.5.1987
<b>Adresa / sídlo:</b>	Studentská 2, Praha 6		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> v.z.harmackova@centrum.cz	<b>Telefon:</b>	776493232

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

2

2



## Přípomínka

## Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vážně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeď v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trellází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249673/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména



*zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídít územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje*

*regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umisťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*



mmb1es7738f59b

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1761

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Michnová Anežka	<b>Datum narození:</b>	23.11.1989
<b>Adresa / sídlo:</b>	Zahradníková 28, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> anezka.michnova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	736785369

<b>Přípomínka</b>	<b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stání,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
<b>Přípomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeď v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0249744/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítko výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítko výkresů, kde



*kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkresu, ale obsaženy jsou ve výkresu koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umístované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umístované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně*

*plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f5c6

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Taufer Martina	<b>Datum narození:</b>	19.03.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Anenská 6, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> martinatosovska@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	737052703

<b>1</b>	<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: • do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddělným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.
-------------------	---

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249788/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymežit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymežit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



1763

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249793

Přil.:

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Morávková Hana	<b>Datum narození:</b>	5. 6. 1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Tábor 42 D, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> moravkova.hana@gmail.com	<b>Telefon:</b>	736 624 840

**Připomínka**

**Dostupné malé obchody**  
Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Připomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**  
ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0249793/2020  
Listy: 1  
Přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7738f5c8



**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

5



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně: Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:
  - 1/4 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
  - 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
  - 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
  - plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
  - 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
  - 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.
- Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:
  - 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
  - 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
  - celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

v BRNĚ ..... dne 12.6.2010

Podpis *mon'vlou*

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0249793/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitimní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 16-06-2020  
Č.j. MMB: 0249808  
Přil.: **PODÁNÍ K NÁVRHU**



mmb1es7738f5d7

**Návrh Územního plánu města Brna**

1765

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Špringlová Michaela</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>03. 05. 1995</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Závodní 2, Brno</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> springlova.michaela@gmail.com	<b>Telefon:</b>	778459034

<b>Připomínka</b>	<b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
-------------------	--

<b>Připomínka</b>	<b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>
-------------------	---

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním bržděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním bržděny v retenčních nádržích.

3

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0249808/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f5de

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Ištvánikvá Kristína	<b>Datum narození:</b>	4.10. 1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Mezírka 9, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kristinvogl@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775026609

## Přípomínka

## Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Přípomínka

## Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.



3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: • do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.
-------------------	---

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249820/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f5ec

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Rousová Ludmila	<b>Datum narození:</b>	21.1.2002
<b>Adresa / sídlo:</b>	Strážnická 9, Brno-Slatina		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> lidka.rousova@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	732815504

1	<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stání,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249838/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249841

Přil.: .....  
**PODÁNÍ K NÁVRHU**



mmb1e57738f5ee

1767

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Singer Marek</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>10.01.1997</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Dobrovského 208, Dolní Rychnov</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> mareksing@gmail.com	<b>Telefon:</b>	601356507

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
-------------------	---

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>
-------------------	--

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249841/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukázáno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

*bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).*

*Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.*

*Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:*

*Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné*

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.





mmb1es7738f5f0

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJEMAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0249843

Příl.

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Dostalíková Pavlína	<b>Datum narození:</b>	22.1.1987
<b>Adresa / sídlo:</b>	Sedlákova 21, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> pavlina.dostalikova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775339283

1	<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2

3

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypuštěním brzděny v retenčních nádržích.



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0249843/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f5f1

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1768

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Střelecká Petra	<b>Datum narození:</b>	14/4/1989
<b>Adresa / sídlo:</b>	Leitnerova 14, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> petra.strelecka@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775314045

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
-------------------	--

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>
-------------------	---



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zezeň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/4 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:  
**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0249844/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1743



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f5f3

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Piorecky Viktor	<b>Datum narození:</b>	31.3.1979
<b>Adresa / sídlo:</b>	Jaselska 6, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> piorecky@protonmail.ch	<b>Telefon:</b>	604913925

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b>          Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b>          ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

**Přípomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249846/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímán konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1795

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738f5fe

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Doslo: 15-06-2020
Č. j. MMB: 0249867
Fikt: .....

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Hejlova Kristýna</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>9.11.1993</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Těšetice , Těšetice 65</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> hejlovak@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	608284021

**Přípomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

2

2

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249867/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

*neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymežit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymežovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymežit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Statutární město Brno

Doručeno: 15.06.2020

MMB/0249872/2020

lístky: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7738f601

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0249872

Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

Podatel			
Typ subjektu:	Fyzická osoba		
Příjmení, jméno:	Martinec Radek	Datum narození:	13.12.1979
Adresa / sídlo:	Kotlářská 46, Brno		
Kontakt:	Email: martinecradek@gmail.com	Telefon:	605733699

#### Přípomínka

##### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Přípomínka

##### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřene) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: • do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypuštěním brzděny v retenčních nádržích.
-------------------	--



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleně v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

5

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

v Brně ..... dne 15.6.2020

Podpis 

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249872/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f604

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1769

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Neumannová Lucie	<b>Datum narození:</b>	4.3.1999
<b>Adresa / sídlo:</b>	Namesti Miru 23, Olesnice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> lucneumannova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	739144037

<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>



3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodárení s dešťovou vodou</b> <p>Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodárení se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním bržděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním bržděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zelesňování nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

• územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

• koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249878/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f605



## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Filipczykova Tereza	<b>Datum narození:</b>	22.12.1998
<b>Adresa / sídlo:</b>	39, Dřenice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> tedomjka@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	775687419

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249881/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

1740

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738f608



## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Slamova Anna	<b>Datum narození:</b>	16.10.1991
<b>Adresa / sídlo:</b>	Zborovska 34, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> annxtrw@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777276061

1	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2



**Přípomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

**Připomínka****Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikolí dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trelází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249885/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f613

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1770

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Rohanová Pavlína	<b>Datum narození:</b>	2.5.1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	Sedláková 16, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> Rohanovap@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	607225575

Připomínka

Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vážně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

• územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),

• 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,

• 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,

• 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,

• 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

• 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,

• 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,

• celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

• koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

• plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

• byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

• v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

• v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249908/2020**

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

##### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

##### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

##### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB

*kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249920

Pril.: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0249920/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738f623

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1777

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Nečas Lempartoval Tereza	<b>Datum narození:</b>	26.6.1985
<b>Adresa / sídlo:</b>	Tř. Kpt. Jaroše 21, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> Tess.czech@gmail.com	<b>Telefon:</b>	724220223

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
-------------------	---

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>
-------------------	---



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0249920/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1e57738f626

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č.j. MMB: 0249924	
Příl:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

1738

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Křížová Skarlet	<b>Datum narození:</b>	15.4.1992
<b>Adresa / sídlo:</b>	Jablonského 86, Olomouc		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> skarlet.krizova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	774986712

1	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



**Přípomínka****Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trelází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249924/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukázáno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymežit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymežit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f62e

PODANI K NAVRHU

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0249933

Příl.:

1737

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Fišer Ondřej	<b>Datum narození:</b>	3.12.1991
<b>Adresa / sídlo:</b>	Wolkerova 44, Olomouc		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	ondrejpc@gmail.com	<b>Telefon:</b>
			721771830

1	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b>          Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b>          ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	---

3



**Připomínka****Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



**5**

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

**5**

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249933/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.





mmb1es7738f62f

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Hulánek Martin	<b>Datum narození:</b>	15.5.1981
<b>Adresa / sídlo:</b>	Mojžíšova 2, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> martin.hulaneck@gmail.com	<b>Telefon:</b>	776892294

<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>
-------------------	---

<b>Připomínka</b>	<p><b>Hospodaření s dešťovou vodou</b></p> <p>Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	---



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započíst:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0249934/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*



neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.4**

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

#### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

#### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*

MMB/0249934/2020  
Připomínky

MMB/0249934/2020  
Připomínky

*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*





mmb1es7738f634

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1773

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Coufal Matěj	<b>Datum narození:</b>	15.03.1993
<b>Adresa / sídlo:</b>	Hlinky 19, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> coufal.matej@gmail.com	<b>Telefon:</b>	773530601

**Přípomínka**

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Přípomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

### Připomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trelází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0249939/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukázáno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f65b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č.j. MMB: 0249980	
Pril: .....	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

1735

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>				
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba			
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kotoul Martin	<b>Datum narození:</b>	1.3.1992	
<b>Adresa / sídlo:</b>	Ke Statku 4, Brno			
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>	kotoulm@icloud.com	<b>Telefon:</b>	739301603

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůměšší stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

#### Připomínka

#### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



**Přípomínka****Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

• územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

• koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

• plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

• byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

• v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

• v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249980/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

###### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

###### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

###### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*

MMB/0249980/2020  
Připomínky

MMB/0249980/2020  
Připomínky

*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0249984  
Příl.:MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f660

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Indráková Barbora	<b>Datum narození:</b>	4.12.1990
<b>Adresa / sídlo:</b>	Hostašovice 224, Hostašovice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> indrakovab@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777790518

1	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	1
2	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	2



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury priority před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: • odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov, • v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249984/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0249988  
Příl.:

Doručeno: 16.06.2020

MMB/0249988/2020

listy:1

přílohy:

druh:

lí/sv:



mmb1es7738f662

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1774

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Nečasová Jana	<b>Datum narození:</b>	18.05.1983
<b>Adresa / sídlo:</b>	Renneská 24, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> janica.necasova@centrum.cz	<b>Telefon:</b>	776075130

<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	--

<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0249988/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1723

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	15-06-2020
Č.j. MMB:	0249995
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738f667

### PODÁNÍ K NÁVRHU

#### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Sýkorová Kateřina	<b>Datum narození:</b>	19.10.1994
<b>Adresa / sídlo:</b>	Tererova 2, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> katerinas.sykorova@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	773564773

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>3</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li> </ul>	<b>3</b>



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr neznepevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako neznepevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0249995/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítká výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítká výkresů, kde

*kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umístované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umístované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně*



*plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*



mmb1es7738f669

MAGISTRÁT MĚSTA BRNO  
Odbor územního plánování

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0250 000

Pril: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Hruška Zdeněk	<b>Datum narození:</b>	17.6.1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	Slovanská 896, Vrchlabí		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> zd.hruska@gmail.com	<b>Telefon:</b>	724900106

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpříjemnější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0250000/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímán konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0250004  
Příl.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 16.06.2020  
MMB/0250004/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7738f66c

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

1775

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Babjárová Anna	<b>Datum narození:</b>	7. 11. 1979
<b>Adresa / sídlo:</b>	nám. 28. října 20, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> ana.babjarova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	775930073

<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využít pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m2 a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m2 prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využít pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m2 prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	--

1

1

<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

2

2

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střešách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0250004/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1731

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a  
Došlo: 15-06-2020  
Č.j. MMB: 0250009  
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kotoulová Milada	<b>Datum narození:</b>	09031948
<b>Adresa / sídlo:</b>	Jehnická 9, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> KotoulovaM@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	724285279

#### Připomínka

#### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

#### Připomínka

#### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby



**Přípomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250009/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukázáno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f674

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0250013  
 Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Konečný Jakub	<b>Datum narození:</b>	24. 6. 1990
<b>Adresa / sídlo:</b>	Údolní 47, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> konecny.kuba1@gmail.com	<b>Telefon:</b>	777167036

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b>          Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b>          ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--

3



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započít:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plvnu.

4

4

5

Přípomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250013/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE



mmb1es7738f688

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č.j. MMB: 0250040	
Příl.: .....	

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Vencovská Natálie	<b>Datum narození:</b>	11.6.1998
<b>Adresa / sídlo:</b>	Uherčice 151, Uherčice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> vencovskanatalie@gmail.com	<b>Telefon:</b>	+420 731 954 699

#### Přípomínka

##### Dostupné malé obchody

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu

#### Přípomínka

##### Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

3

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynifikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

Připomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma</li> </ul>
------------	--

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250040/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 16-06-2020

Č.j. MMB: 0250042

Příl:

Statutární město Brno

Doručeno: 16.06.2020

MMB/0250042/2020

listy: 1 přílohy:

druh: 11/sv:



mmb1es7738f68b

1778

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	<b>Fyzická osoba</b>		
<b>Příjmení, jméno:</b>	<b>Špaček Zuzana</b>	<b>Datum narození:</b>	<b>21. 6. 1986</b>
<b>Adresa / sídlo:</b>	<b>Körnerova 5, Brno</b>		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> zdanielova@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	776122397

**Přípomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

**Přípomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250042/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*



neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

###### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

###### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

###### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*

*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*





mmb1es7738f68f

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 15-06-2020	
Č.j. MMB: 0250047	
Příl.: .....	

1729

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

### PODÁNÍ K NÁVRHU

#### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kamenický Robin	<b>Datum narození:</b>	21.02.1991
<b>Adresa / sídlo:</b>	nám. Osvobození, Říčany		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kamenicky.robín@gmail.com	<b>Telefon:</b>	00420737756521

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>

3

3

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	---

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0250047/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es773816a3



## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Ledvina Matěj	<b>Datum narození:</b>	30.01.1996
<b>Adresa / sídlo:</b>	Čápkova 46/43, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> mattkidney@gmail.com	<b>Telefon:</b>	00420731816620

<b>1</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Dostupné malé obchody</b>          Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>	<b>1</b>
<b>2</b>	<p><b>Připomínka</b></p> <p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b>          ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůběžnější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obrány, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>	<b>2</b>



3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.</li></ul>
-------------------	--

3

## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhuji proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo trellází či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
-------------------	--

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250069/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístěováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

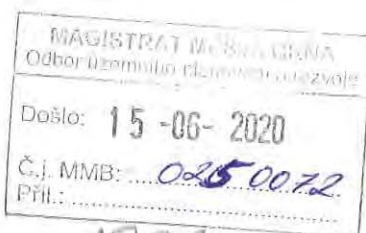
### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7738f6a4

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Marušítková Linda	<b>Datum narození:</b>	21.9.1996
<b>Adresa / sídlo:</b>	Tábor 33, Žabovřesky		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> marustikova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	733231453

## Přípomínka

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Přípomínka

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro prnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

5

Přípomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma</li> </ul>
------------	--

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250072/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmbles7738f6a9

Došlo: 15-06-2020

Č.j. MMB: 0250079

Příl.: .....

1725

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Caha Marek	<b>Datum narození:</b>	15. 1. 1996
<b>Adresa / sídlo:</b>	Rysova 2, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> marek.caha@email.cz	<b>Telefon:</b>	734240829

## Přípomínka

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

## Přípomínka

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhuji proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**



## Přípomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



5

<b>Připomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma</li> </ul>
-------------------	--

5

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	

## **MMB/0250079/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: .. 6 -06- 2020  
Č.j. MMB:.....0250209.....  
Přil.:.....

Statutární město Brno

Doručeno: 06.06.2020

MMB/0250209/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7738f71e

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1714

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Gregorová Aneta	<b>Datum narození:</b>	11.3.1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	Renčova 13, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> szpageta@gmail.com	<b>Telefon:</b>	734737383

**Přípomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

5

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0250209/2020**

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 6-06-2020  
Č.j. MMB: 0250226  
Příl.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 06.06.2020  
MMB/0250226/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738f72f

### PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1648

Podatel			
Typ subjektu:	Fyzická osoba		
Příjmení, jméno:	Miholová Gabriela	Datum narození:	12.5.1987
Adresa / sídlo:	Keřová 716/7, Brno		
Kontakt:	Email: g.miholova@gmail.com	Telefon:	775767765

1	<b>Přípomínka</b> <b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby: • využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m <sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10, • využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m <sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních, • využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m <sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.	1
2	<b>Přípomínka</b> <b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby: • hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu, • povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu, • všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě, • grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy, • páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, • u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.	2

5

<b>Připomínka</b>	<b>Verejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---

5



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

Připomínka

### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0250226/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*



## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.



## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: ... 6 -06- 2020

Č.j. MMB: 0250260

Příl.: .....

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

Statutární město Brno

Doručeno: 06.06.2020

MMB/0250260/2020

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7738f747

**Návrh Územního plánu města Brna**

1646

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Geisler Adam	<b>Datum narození:</b>	29. 8. 1989
<b>Adresa / sídlo:</b>	Černopolní 225/35, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> Geisler.Adam66@gmail.com	<b>Telefon:</b>	731910586

<b>Přípomínka</b>	<b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby: • využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m <sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10, • využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m <sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních, • využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m <sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.
<b>Přípomínka</b>	<b>Podpora pěší a cyklistické dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby: • hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu, • povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu, • všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě, • grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy, • páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, • u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Připomínka

**Verejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

5



Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



Připomínka

### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0250260/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 6-06-2020

Č.j. MMB: 0250271

Pril:

Statutární město Brno  
Doručeno: 06.06.2020  
MMB/0250271/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7738f74e

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

1645

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Diak Martin	<b>Datum narození:</b>	8.9.1983
<b>Adresa / sídlo:</b>	K Visnovce 370, Pardubice		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> Martin.diak.163@gmail.com	<b>Telefon:</b>	725204809

**Připomínka**

**Dostupné malé obchody**

Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:

- využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,
- využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,
- využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.

**Připomínka**

**Podpora pěší a cyklo dopravy**

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhují proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvlášť pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přizřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

5

5

<b>Připomínka</b>	<b>Veřejný prostor</b> V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání. Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že: <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
-------------------	---



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/3 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



**Přípomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

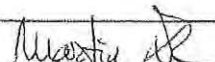
Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

v Pardubicích ..... dne 5.6.2020....

Podpis



Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## Jašková Monika (Magistrát města Brna)

---

**Od:** Martin Diak <martin.diak.163@gmail.com>  
**Odesláno:** sobota 6. června 2020 15:43  
**Komu:** pripravovanyupmb@brno.cz  
**Předmět:** Připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
**Přílohy:** Připomínka k Návrhu územního plánu města Brna.pdf

Přeji dobrý den, chtěl bych se připojit k iniciativě občanského sdružení "Udržitelné Brno", s jehož náhledy na ideální fungování a podobu města se zcela ztotožňuji. Přál bych si, aby nejen v Brně zvítězila vůle zachovat zdravé životní prostředí nám, i našim potomkům, nad zájmy líných, hamižných a bezohledných jedinců. V příloze je znění Připomínky.

Předem děkuji za zpracování!

S přátelským pozdravem, Martin Diák



Bez virů. [www.avast.com](http://www.avast.com)

## **MMB/0250271/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se sítě technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

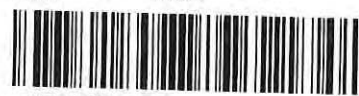
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: .. 6 -06- 2020

Č.j. MMB: 0250308

Pril.: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 06.06.2020  
MMB/0250308/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7738f76d

**PODÁNÍ K NAVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1644

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Švec Martin	<b>Datum narození:</b>	19. 10. 1988
<b>Adresa / sídlo:</b>	Mateř 527/15, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> msvec@architektonicke-modely.net	<b>Telefon:</b>	776807024

<b>Přípomínka</b>	<b>Dostupné malé obchody</b> Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li><li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li></ul>
<b>Přípomínka</b>	<b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b> ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby: <ul style="list-style-type: none"><li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li><li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li><li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li><li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li><li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li><li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li></ul>

5

5

Připomínka	<p><b>veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li><li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li></ul>
------------	--



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E - plochy lehké výroby, P - plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B - plochy bydlení, C - plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4

Připomínka

### Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0250308/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách



bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné

vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1641

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: .. 6 -06- 2020

Č.j. MMB: 0250 335

Příl.: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 06.06.2020  
MMB/0250335/2020  
lístvy:1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1e57738f788

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Regueyra Philip	<b>Datum narození:</b>	22.4.1987
<b>Adresa / sídlo:</b>	Keřová 716/7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> philip.reg@gmail.com	<b>Telefon:</b>	733677220

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhuji proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
<b>Přípomínka</b>	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeď by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>

2

2

5

5



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střeš o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

3

3

<b>Připomínka</b>	<b>Hospodaření s dešťovou vodou</b> Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova. Navrhují proto, aby: • do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.
-------------------	---

V ..... dne .....	Podpis
-------------------	--------

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:  
**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0250335/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

###### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

###### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

###### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinacním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*

bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

1627

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 7-06-2020

0250350

Č.j. MMB: .....

Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f796

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Rotnáglová Marie	<b>Datum narození:</b>	26.2.1991
<b>Adresa / sídlo:</b>	Vránova 97, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> maja.rotnaglova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	608031652

## Přípomínka

## Hospodaření s dešťovou vodou

Vsakování dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno



## **MMB/0250350/2020**

### ***Připomínka č.3***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7738f7a0

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE1593  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 7-06-2020

Č.j. MMB: 0250361

Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Breiová Natálie	<b>Datum narození:</b>	2.1.1998
<b>Adresa / sídlo:</b>	Mezírka 7, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> natalka.breiova@seznam.cz	<b>Telefon:</b>	737482684

<b>Připomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	---

<b>Připomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	--

**Připomínka**

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

5



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)
- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:
  - kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
  - volná: 0,6
  - rezidenční nízkopodlažní: 0,5
  - areálová: 0,4
  - omezená: 0,8
  - plochy bez zástavby: 0,9
- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,
- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,
- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,
- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.



V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0250361/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*

*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*



Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým

obsahem regulačního plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezené ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umístované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělujícími části města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000*

*obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



1626

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f81e

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: ... 7 -06- 2020

Č.j. MMB: 0250486  
 Příl: .....

### PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Novotný Milan	<b>Datum narození:</b>	15/05/1986
<b>Adresa / sídlo:</b>	Hvezdova 3, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> novotny.mln@gmail.com	<b>Telefon:</b>	774831377

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejprůmějšší stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	---

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**

## **MMB/0250486/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

*neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Statutární město Brno

Doručeno: 07.06.2020

MMB/0250492/2020

listy: 1 přílohy:

druh: 1/sv:



mmb1es7738f824

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 7-06-2020

Č.j. MMB: 0250492

Přil: .....

**PODÁNÍ K NÁVRHU**

**Návrh Územního plánu města Brna**

1598

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	JAšek Michal	<b>Datum narození:</b>	16.6.1985
<b>Adresa / sídlo:</b>	Pellicova 63, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> jochen.cedr@gmail.com	<b>Telefon:</b>	+420 723 820 270



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vážně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osázených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

**Připomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

3

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0250492/2020**

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*- Zastoupení zeleně v různých typech ploch*

*Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).*

*Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.*

*Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:*

*Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.*

*Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.*

*Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.*

*Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.*

*- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV*

*Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech,*

*pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezené ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).*

*Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.*

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického*



*provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

2039

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
Došlo dne	18 -06- 2020
Č.j. MMB: .....	
Příl.: .....	

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	19 -06- 2020
Č.j. MMB:	0250493
Příl.:	

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna územního plánu

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno  
 Magistrát města Brna

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

MMB/0250493/2020

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti

OLGA HORÁČKOVÁ

listy: 1 přílohy:  
 druh:

Datum narození/  
 Identifikační číslo

1.1.1947



mmb1es7738f825 Doručeno: 18.06.2020

Trvalé bydliště/  
 sídlo

CEVL 83, BRNO 60200

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části  Ke grafické části  K procesu pořizování

Městská část

Žabovřesky

Katastrální území

Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano  
 ne

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 6.6.2020

Podpis: ..... *Olga Horáčková* .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0250493/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*




2038

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
Došlo dne	18 -06- 2020
Č.j. MMB:	
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Datum:	19 -06- 2020
Č.j. MMB:	0250497
Příl.:	

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna územního plánu
------------------------	----------------------

<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno Magistrát města Brna
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	LUDMILA MRKVIČKOVÁ	MMB/0250497/2020 listy: 1      přílohy: druh:
Datum narození/ Identifikační číslo	17.3.1970	
Trvalé bydliště/ sídllo	ČÁPKOVA 39, BRNO, 60200	 mmb1es7738f82a Doručeno: 18.06.2020
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky	

<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	
přílohy:	
<input type="checkbox"/> ano	
<input type="checkbox"/> ne	

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 6.6.2020	Podpis: <i>Maková Ludmila</i>
---------------------	-------------------------------

\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0250497/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

mmb1es7738f831

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

Podatel				
Typ subjektu:	Fyzická osoba			
Příjmení, jméno:	Bartoš Martin	Datum narození:	11.3.1992	
Adresa / sídlo:	Vinarického, 12, Brno			
Kontakt:	Email:	brtsmrtn@gmail.com	Telefon:	778000403

Přípomínka	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.</p> <p>Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň – Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřevnice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
------------	---

Přípomínka	<p><b>Veřejný prostor</b></p> <p>V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.</p> <p>Navrhují proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,</li> <li>• v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.</li> </ul>
------------	---



**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- $\frac{1}{3}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- $\frac{1}{2}$  plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- $\frac{1}{4}$  požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- $\frac{1}{2}$  požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

**Přípomínka**

**Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

3

3

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**



## **MMB/0250503/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.

Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Připomínka č.4**

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **- Zastoupení zeleně v různých typech ploch**

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

#### **- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV**

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezení, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

#### **- Vymezení ploch přírodních**

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zapracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách*



*bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.*

### **Připomínka č.5**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

2037

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
Došlo dne	18 -06- 2020
Č.j. MMB: .....	
Příl.: .....	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 19 -06- 2020	
Č.j. MMB: 0250505	
Příl.: .....	

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna územního plánu

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	KEISTYNA MAŠKOVÁ
Datum narození/ Identifikační číslo	27. 8. 1987
Trvalé bydliště/ sídlo	ČADKOVA 17/17, BRNO
<input checked="" type="checkbox"/> Jsem - nejsem*) občan města Brna	<input checked="" type="checkbox"/> Jsem - <input checked="" type="checkbox"/> nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky	

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0250505/2020  
listy: 1 přílohy:



mmb1es7738f833 Doručeno: 18.06.2020

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

- ano  
 ne

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 13.6.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0250505/2020**

### **Připomínka**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 A ROZVOJE



mmb1es7738f834

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 7-06-2020

Č.j. MMB: 0250507

Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Smolková Lucie	<b>Datum narození:</b>	4.9.2000
<b>Adresa / sídlo:</b>	Křížkovského 35, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> luk.smolkova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	731363856

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	---

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	---



Připomínka

**Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

5

5

**Ochrana zeleně**

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zeleň v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- ½ plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střeších při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- ¼ požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- ½ požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám.

(Červeného kostela), alej na tř. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených plácků, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

V ..... dne .....	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: <b>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno</b>	



## **MMB/0250507/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.*

*Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.*

*K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.*

*U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:*

*V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná*



*velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality.“ Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.*

*V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námitkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.*

*Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.*

*V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však řadit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umisťovat jiné funkční využití.*

*V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíháno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.

Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.3**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V závazné části ÚPmB je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Tento požadavek již ukládá v současné době platná legislativa - zákon o vodách (254/2001 Sb.) a vyhl. 501/2006 Sb. (§ 20, odst. 5c). Dále je kladen důraz na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která má zlepšit i mikroklimatické podmínky ve městě.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.4**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách

bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymezit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

- Vymezení ploch přírodních

Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezované plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).

Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazné



vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).

- Předepsání izolační zeleně

V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:

V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.

Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:

Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.

- Modrozelená infrastruktura

Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecné závazných právních předpisů.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

## **Připomínka č.5**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do něž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovajícími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne

18-06-2020

20

podatelna

Č.j. MMB:

Příl.:

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Došlo 19-06-2020

Č.j. MMB: 0250514

Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna územního plánu

## Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

## Fyzická osoba/právnícká osoba

MMB/0250514/2020

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es7738f83b Doručeno: 18.06.2020

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Nikol Pfeiferová

Datum narození/  
Identifikační číslo

20.4.1993

Trvalé bydliště/  
sídlo

Kubecova 9, 61200 Brno

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Žabovřesky

Katastrální území

Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 6.6.2020

Podpis: .....

Pfeiferová Nikol

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0250514/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





mmb1es7738f83c

Došlo dne: .. 7 -06- 2020

Č.j. MMB:.....0250.515

Příl.:.....

1625

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>	Kumhalová Kateřina	<b>Datum narození:</b>	26.4.1965
<b>Adresa / sídlo:</b>	Příční 32, Brno		
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b> kacakumhalova@gmail.com	<b>Telefon:</b>	

## Přípomínka

## Podpora pěší a cyklo dopravy

ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech.

Navrhuji proto, aby:

- hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,
- povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,
- všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,
- grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,
- páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,
- u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chřlvice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

## **MMB/0250515/2020**

### **Připomínka č.2**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.*

*Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení podání z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.*

*Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.*

*Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:*

*Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjíráno konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.*

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy*

*neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvají“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



2033


MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
Došlo dne	18 -06- 2020
Č.j. MMB:	
Příl.:	

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Došlo: 19 -06- 2020
Č.j. MMB: 0250522
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna územního plánu

Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno Magistrát města Brna
Fyzická osoba/právnícká osoba		MMB/0250522/2020
Jméno, příjmení / Název společnosti	Jana Ryndelová	listy: 1 přílohy:
Datum narození/ Identifikační číslo	3.4. 1956	
Trvalé bydliště/ sídlo	Šumavská 25, Brno	mmb1es7738f843 Doručeno: 18.06.2020
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
přílohy:	
<input type="checkbox"/> ano	
<input type="checkbox"/> ne	

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 6.6.2020

Podpis: .....

*Kučera*

\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0250522/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

2032

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
Došlo dne	18 -06- 2020
Č.j. MMB:	.....
Příl.:	.....

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Došlo: 19 -06- 2020
Č.j. MMB: 0250524
Příl.: .....

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna územního plánu

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Monika Fiebičková

MMB/0250524/2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

Vavřínecká

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es7738f845 Doručeno: 18.06.2020

Trvalé bydliště/  
sídl

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Žabovřesky

Katastrální území

Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Žabovřeské louky, k.ú. Žabovřesky

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

K návrhu změny územního plánu města Brna, mám následující námítky. Parcely a stavby jsou v současné době využívány pro rekreaci a zahrádkaření a mnohé z nich jsou v soukromém vlastnictví. Z hlediska urbanistického je tato část vhodná pro tyto činnosti a je hojně využívána. Nesouhlasím tímto se změnou, že se tato část stane krajinou zelení. Cyklostezka, která tudy vede nezasahuje do této lokality a nevidím důvod proč krásně upravené zahrady rušit, jelikož i jejich vzhled do lokality zapadá. Navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy zahrádek tak, aby bylo zachováno status quo dané lokality a nedošlo navrhovanou změnou územního plánu k nepřiměřenému zásahu do ekosystému této lokality.

V Brně dne 6.6.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0250524/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pozemky v lokalitě Žabovřeské louky jsou pro realizaci městské a krajinné zeleně určeny dlouhodobě, již v aktuálně platném územním plánu. Současné využití území pro zahrádkářské účely je tedy dočasným využitím území. Plochy zeleně mají být veřejně přístupné. V této lokalitě jsou v Návrhu vymezeny také v souladu s projednaným konceptem územního plánu a i v souvislosti s protipovodňovými opatřeními, která ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace, ze které vyplývají požadavky i na realizaci územního systému ekologické stability. V ploše krajinné zeleně je zde navrženo regionální biocentrum ÚSES a v obou typech ploch zeleně vymezen retenční prostor řeky. Tento stav je výhledový. Před realizací ploch zeleně, která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, je třeba pozemky z pozice města majetkově vypořádat. Do té doby se předpokládá využití v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



2064

Statutární město Brno

Doručeno: 18.06.2020

MMB/0250570/2020

listy: přílohy: 1

druh: 1 / sv:

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 6

Podatel: Anton Marchukov, RČ: 860901/1433, bytem: Nadační 581/1, Brno-Medlánky 621 6

Nejsem vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou, číslo jednotky 581/1 Medlánky



mmb1es7738f874

## PŘIPOMÍNKA proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Vznáším připomínky:

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | 1. Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavenosti v k. ú. Medlánky.  | 1  |
| 2  | 2. Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mezi Komínem (resp. Bystrčí) a Medládkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se zábořem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí silnici),</li> <li>2. mezi Medládkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řečkovících (R/1),</li> <li>3. mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (Me/1).</li> </ol>   | 2  |
| 6  | 3. Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými kopci,</li> <li>2. mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.</li> </ol>  | 6  |
| 7  | 4. Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.   | 7  |
| 8  | 5. Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medládkami, Řečkovícemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníků) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno. | 8  |
| 9  | 6. Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývající ploše vymezit plochu zeleně Z.   | 9  |
| 10 | 7. Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přilehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti.  | 10 |
| 11 | 8. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek.  | 11 |
| 12 | 9. Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí.   | 12 |
| 13 | 10. Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7.  | 13 |
| 14 | 11. Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K.   | 14 |
| 15 | 12. Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport.  | 15 |
| 16 | 13. Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K.   | 16 |
| 17 | 14. Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I.   | 17 |
| 18 | 15. Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h.   | 18 |
| 19 | 16. Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud.   | 19 |
| 20 | 17. Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory.   | 20 |



- |        |   |        |
|--------|---|--------|
| 2<br>1 | 18. Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přílehlá částí pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2).   | 2<br>1 |
| 2<br>2 | 19. Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B.   | 2<br>2 |
| 2<br>3 | 20. V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole.  | 2<br>3 |
| 2<br>4 | 21. V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medláncům pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medláncích (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků. | 2<br>4 |
| 2<br>5 | 22. Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovících, Ivanovice a Českou.   | 2<br>5 |
| 2<br>6 | 23. Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymežit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámkem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymežit plochy zahrad I.   | 2<br>6 |

Dále doplňuji:

- |        |  |        |
|--------|--|--------|
| 2<br>7 | Územní plán nepočítá se současným využíváním zelených a rekreačních částí Medlánek. Trasy, které se používají pro běh a jízdu na kole, se plánují přeměnit na trasy používané pro tranzitní dopravu autem. Kromě toho bude veškerý provoz procházet jedním kruhovým objezdem ulic Kytnerova a Hudcova. Ulice V Újezdech bude součástí tranzitní trasy oddělující rekreační část Medláneckého potoka a dětská hřiště od rezidenčního území, což sníží bezpečnost chodců. Žádám o plánování rozvoje města s pěší, cyklistickou a hromadnou dopravou jako hlavní prioritou. | 2<br>7 |
|--------|--|--------|

Co se týká odůvodnění mé připomínky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 18.06.2020

Podání přes datovou schránku

## **MMB/0250570/2020**

### **Připomínka č.1**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.2**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

## **Připomínka č.3**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláncami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.

Vyhodnocení z r. 2020:

„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.

V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.4**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.5**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)– Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných*



*ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.*

*Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.*

*Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.*

*Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.6**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánek (Technologický park)– Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.*

*Dále viz odůvodnění připomínky č.5*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.7**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.*

*Původní vyhodnocení z r. 2020:*

*„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánek již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již*

*není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty. Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.8**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medládkami, Řečkoviciemi a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.*

*Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).*

*Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah připomínky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.*

*V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.9**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medládky, které naváží na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medládky dlouhodobě postrádá novou*

*mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukována a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechána plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné připomínce vyhovět.*

### **Připomínka č.10**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.*

*Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.*

*Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.11**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.*

*Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v/3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snižování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snižování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.12**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci připomínky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.*

*Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).*

*Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.*

*Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Připomínka č.13**

### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.*

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.*

*Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.*

*Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších*



*předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:*

*„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.*

*Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.14**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezení ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medláankami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.*

*Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezení interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.*

*Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možností územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.*

*Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.*

*V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medláanky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu*

*města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.15**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.*

*Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.*

*Připomínce je vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.16**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.*

*Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.17**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Předmětem připomínky je požadavek na zachování stávajícího prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánský definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Připomínce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastníci požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávajícího prostupu územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.*

*Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.18**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Připomínka č.19**

##### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.*

*Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto připomínce částečně vyhovuje.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.20**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymežit odpovídající funkcí, tj. plochou V.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.21**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymežit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovatelům, aby požadavek MČ na plochu V prověřil. Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- v upraveném návrhu ÚP nakonec vymežil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem. Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.22**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto: Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.*



Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.23**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.

Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukcí jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.

Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.

V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.

Připomínce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídít ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

## **Připomínka č.24**

### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.

S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky

Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.

Připomínce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a

žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).

Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

### **Připomínka č.25**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:

Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).

V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.

Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.

Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách.“

Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.

Tímto je požadavek zohledněn.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Připomínka č.26**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:

Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.

Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymežit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

*Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval a -z pozice odborného garanta správnosti řešení- vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.*

*Ve výsledku je připomínce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Připomínka č.27**

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s komunikacemi v Medlánkách z důvodu přivedení hluku do klidné oblasti.*

*V souvislosti s předpokládanou úpravou řešení spočívající ve zrušení některých rozvojových lokalit a územních rezerv je možné nepropojovat i úsek komunikace R/1 z Medlánek do Řečkovic.*

*Požadavek tedy lze zohlednit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



1710

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Dnešního dne: 17-06-2020  
 NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD  
 C.j. MMB: 0250597  
 Příl.:

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

ÚP Brno-Bohunice-lokalita Be-4

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno  
 Doručeno: 17.06.2020  
 MMB/0250597/2020  
 listy: 1 přílohy:  
 druh: li/sv:

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti

Zaneta Hucelková

Datum narození/  
 Identifikační číslo

1.3.1996



Trvalé bydliště/  
 sídlo

625 00 Brno, Pod nemocnicí 7

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území ....., parc č. ....

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bohunice

Katastrální území

Brno-Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

1321/51,52,65,63,1,44,56,78 a 2655,2656/1,2,2654,2737,2739

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

Uvedená lokalita označená v novém ÚP Be-4 je určena k zástavbě bytovými domy a tvoří v současné době souvislý pás zeleně oddělující zvukově a prachotěsně hlavní ulici Jihlavská od jednosměrné části ulice Pod Nemocnicí. Zeleň je tvořena hájkem se zdravými vzrostlými lesními stromy ve východní části ulice a nedávno vybudovaným psím výběhem hrazeným též z prostředků EU. Realizace záměrů nového ÚP by si vyžádala vykácení většího počtu lesních stromů, neúměrně by zvýšila dopravní zatížení, prašnost i hlučnost ulice Pod Nemocnicí, vynutila si její zobousměrnění a radikálně snížila počet parkovacích míst, které by se sem přesunuly z ulice Jihlavské, kde parkují klienti FN. V úvahu je také třeba vzít i skutečnost, že se navrhovaná nová fronta obytných domů na Jihlavské nebezpečně blíží bezpečnostnímu pásu kolem infekčního oddělení FN. **Proto zásadně NESOUHLASÍM** s touto úpravou lokality Be-4 a žádám zachování dosavadního zeleného pásu mezi ulicí Jihlavskou a Pod Nemocnicí.

V Brně dne 14.6.2020

Podpis: *[Signature]*

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0250597/2020**

### ***Připomínka***

#### **Vyhodnocení připomínky:**

*Žádáte o vrácení střední části rozvojové lokality Be-4 z navrhované smíšené obytné plochy zpět do plochy městské zeleně. Argumentujete, že na místě se nachází udržovaný vzrostlý lesopark a byl zde nedávno vybudovaný psí výběh. Neúměrně by se zvýšilo dopravní zatížení, prašnost a hluchost ulice Pod Nemocnicí. Vaší připomínce se vyhovuje.*

*Střední část rozvojové lokality mezi ulicemi Pod Nemocnicí a Jihlavská bude vymezena jako městská zeleň. Východní část lokality s původní a novější zástavbou podél ulic Jihlavská a Na Pískové cestě bude vyznačena jako plocha pro bydlení B/k3. V západní části lokality zůstane plocha smíšená obytná C/k3.*

*Pruh zeleně mezi Jihlavskou a Pod Nemocnicí zůstane zachovaný.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*